

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

2015-04-02

Detaljplan för
TJUVKIL 2:67 M FL
Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Detaljplan för TJUVKIL 2:67 M FL

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2014-07-03 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 5:23), under tiden 2014-09-10 t o m 2014-10-08 på Medborgarservice i Stadshuset och på Mimers hus i Kungälv samt på biblioteket i Kärna. Planförslaget har även varit utlagt på Kungälvs kommuns hemsida, www.kungalv.se.

Innehåll:

SAMMANFATTNING	sid 2
GEMNSAMT SVAR	3
STALIGA MYNDIGHETER	5
REGIONALA ORGAN	7
KOMMUN	7
FÖRENINGAR, POLITISKA PARTIER	8
SAKÄGARE	8
ÖVRIGA	13
FÖRESLAGNA JUSTERINGAR	16

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 7 st yttrande från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 5 är skrivna av män och 2 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 31 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 25 st. skrivna av män och 20 st. skrivna av kvinnor.

LÄSANVISNING

Efter sammanfattningen under rubriken *Gemensamt svar* kan man läsa förvaltningens sammanfattade kommentarer till inkomna synpunkter från fastighetsägare. Remissinstanser kommenteras efter respektive yttrande.

Under rubriken *Föreslagna justeringar* föreslås ett antal punkter som anger hur planförslaget föreslås bearbetas inför fortsatt planarbete med antagandehandlingar.

SAMMANFATTNING

Generellt berör inkomna synpunkter hantering av efterlevnad av gällande översiktsplan, frågor rörande riksintresse för kust och skärgård, MB kap 4, 4§ och intilliggande riksintresse för naturvård och friluftsliv. Vidare berör synpunkterna även påverkan på landskapsbild, övergripande trafikfrågor, exploateringsgrad och utformning samt geotekniska förhållanden. Inkomna synpunkter från utställningen har inneburit att planförslaget inför antagande justerats redaktionellt, kvarstående synpunkter återstår och noteras.

Yttranden från myndigheter och övriga remissinstanser har främst gällt detaljfrågor med avseende på trafiksäkerhet, geoteknik, kulturmiljövård, människors hälsa och säkerhet samt markförvärv från samfälligheter och hantering av förordnanden enligt PBL 6:19. Kommunen har bemött detaljfrågorna genom redaktionella förtydliganden och kompletteringar i antagandehandlingarna.

Inkomna synpunkter från privatpersoner berör utöver ovanstående frågor framförallt förtätningen och byggens utformning och skala. Många privatpersoner uttrycker oro över antalet hus och vill se en kraftig minskning av antalet. Genomgående uttrycks att 50 -70 bostäder kan accepteras samt att de ska utformas enligt bohuslänsk byggnadstradition. Många uttrycker även farhågor för ökad trafik och buller både på Marstrandsvägen och Hamnvägen. Kommunen bemöter synpunkterna gemensamt och har i avseende på skala gjort mindre justeringar i antagandehandlingarna i förtydligande syfte.

GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE

Synpunkterna från privatpersoner kommenteras gemensamt nedan om synpunkterna inryms i någon av de huvudfrågor (1-7) som anges nedan. Mer ”individuella” synpunkter kommenteras separat.

1. *Översiktsplan 2010*
2. *Riksintresse MB Kap 4, 4 §*
3. *VA- utbyggnad och fortsatt planläggning*
4. *Trafik – kollektivtrafik – buller - p-platser*
5. *Exploateringsgrad*
6. *Gestaltning/utformning – skala*
7. *Rekreationsområden – Grönytor – Bad*

1. Översiktsplan 2010

Tjuvkil utgör en viktig del av kustzonens framtida bebyggelsemiljö i Kungälv kommun. Tjuvkil är här prioriterat med stöd av tillgång till kollektivtrafiken. Planområdet utgör därför en strategisk markresurs för kommunen, belägen vid kollektivtrafikstråket Göteborg - Kungälv - Marstrand. Kommunen ser att Tjuvkil kommer att växa till 2020 och ÖP identifierar ett ökat behov av service och då framförallt barnomsorg, vilket planen möjliggör. Planförslaget för Tjuvkils huvud följer ÖP:s utbyggnadsstrategi och upprättat planprogram, daterat 2004-06-09. I dessa planeringsdokument framgår att Tjuvkil på sikt avses utvecklas till en serviceort. Den övergripande inriktningen för attraktiva boendemiljöer är att en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseformer ska eftersträvas i alla kommunens delar och områden för att skapa en hållbar utveckling. Det är därmed av vikt att komplettera med det som saknas på orten samt förordas generellt en mer koncentrerad och sammanhållen bebyggelse i serviceorterna.

2. Riksintresse MB Kap 4, 4 §

Planområdet, liksom stora delar av kustzonen i Kungälv kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 § Miljöbalken och är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Där står att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte motverkar syftet med de särskilda hushållningsbestämmelserna då vederbörlig hänsyn tagits och att bestämmelsen inte ska utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. I detta sammanhang inbegrips kommunens avsikt att på sikt utveckla Tjuvkil till en serviceort.

I nära angränsning till planområdet utgör kusten och kustzonen riksintresse för friluftsliv. Själva planområdet berörs dock inte av riksintresse för friluftsliv.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte står i konflikt med innebörden av 4 kap 1 § Miljöbalken. Länsstyrelsen ansvarar för att den Europeiska Landskapskonventionen efterföljs.

3. VA- utbyggnad och fortsatt planläggning

I samband med utbyggnad av kommunalt ledningsnät för VA ska planarbete även bedrivas avseende förutsättningar för ökade byggrätter med möjlighet till helårsboende inom befintliga detaljplaneområden i Tjuvkil. En sådan omvandling leder normalt till viss förtätning. Ett förslag till övergripande planläggningsordning för Tjuvkils tätort har antagits 2013-10-16, KS 388/2013. Där redovisas att omvandlingsområden med äldre detaljplaner samt områden utan gällande detaljplaner ska planläggas. Områdesindelningen följer tidsperspektivet för iordningställande av kommunalt VA till Tjuvkil.

3. Trafik – kollektivtrafik- buller - p-platser

Detaljplaneområdet innefattar del av väg 612 (i detaljplanen kallad ”Hamnvägen”) som Trafikverket idag är väghållare för. Under planarbetet har kommunen lyft frågan om att överta väghållaransvaret i samband med detaljplanens genomförande, vilket Trafikverket ställt sig positiv till. I planförslaget föreslås att ”Hamnvägen” byggs om och utformas för hastigheter om högst 50 km/tim. Vägen kompletteras med gång- och cykelbana inom planområdet vilket möjliggör för fler att utan bil ta sig till och från expressbussen och kust/hamn på ett säkert sätt. Inom planområdet hänvisas boende främst till hållplats för expressbuss i kollektivtrafikstråket (väg 168), nuvarande hållplatsläge för linje 320 bibehålls. Kommunen strävar, från ett helhetsperspektiv, att värna övergripande naturvärden längs kusten genom att samla tillkommande bebyggelse inom områden med närhet till etablerad kollektivtrafik.

Genomförd bullerutredning visar att samtliga bostadshus vid Hamngatan och nya lokalgator samt utmed gårdsgator i planområdet klarar gällande riktvärden om högst 55 dB(A) ekvivalent nivå på närmaste fasad.

Trafikverket är väghållare för väg 168, där det pågår upprättande av en vägplan för objekt *förbi Tjuvkil* med fokus på trafiksäkerhet. Inom ramen för detta objekt avses väg 168 förbättras genom Tjuvkil och förses med bl.a. gc-väg och säkra busshållplatser. Det finns avsatta medel för år 2017/2018 i regional infrastrukturplan för objekt *förbi Tjuvkil* ett första informationsmöte har hållits och vägplanen för objektet *förbi Tjuvkil* beräknas antas sommaren 2016. Väg 168 bedöms, efter genomförande av föreslagna åtgärder, klara Kungälv's kommuns utbyggnadsstrategi och antagna volymer för det sekundära kollektivtrafikstråket Kungälv – Tjuvkil – Marstrand.

Placeringen av p-platser inom planområdet studeras ytterligare för att undvika olägenhet för de boende inom och gränsande till planområdet. Antal p-platser, enligt byggnorm och planeringsnorm, föreslås byggas ut efter behov vilket ska regleras i exploateringsavtal. Carportar avses utföras med tak med växtlighet. Befintlig och blivande p-platser utanför planområdet studeras i samband med att dessa delområden ges detaljplan.

5. Exploateringsgrad

Utbyggnad av Tjuvkil sker i enlighet med gällande översiktsplan, som avser tillgängliggöra kusten för fler och möjliggöra för bättre service och försörjning av kollektivtrafik. Det finns ett starkt exploateringsstryck längs med kusten och särskilt i stråket där Tjuvkil ligger finns attraktiva boendekvaliteter. Planområdet ligger strategiskt i anslutning till god kollektivtrafik och expressbuss mot Marstrand, Kungälv och Göteborg. Tjuvkil förordas med sitt läge en tätare exploateringsgrad än nuvarande för en ökning av befolkningsunderlaget, vilket behövs för framtida service och kollektivtrafikförsörjning.

Idag består Tjuvkil till större delen av en gles bebyggelse med huvudsakligen friliggande villor på relativt stora tomter. Detaljplanen möjliggör för tillskott av fler olika boendeanternativ i Tjuvkil. Det nu aktuella planförslaget för fastigheten Tjuvkil 2:67 utgör en första utbyggnadsetapp av dessa delar varför en tätare bebyggelsesstruktur med inslag av radhus och parhus föreslås. Kommunen avser därmed att kunna erbjuda fler ett attraktivt boende samt skapa möjlighet att även kunna bo i Tjuvkil i livets olika skeenden och situationer.

Planförslaget har reducerats kraftigt i omfattning och innehåller nu ca 140 bostäder med blandade boendeformer mot samrådsförslaget ca 250 st. Minskningen har främst gjorts genom att undanta området närmast väg 168. Planområdet avses byggas ut etappvis under en genomförandetid på 10år. Framtida detaljplaner avses följa översiktsplanens intentioner.

Befintlig bebyggelse vars detaljplaner successivt avses att uppdateras med större byggrätter innebär troligtvis också på sikt en tätare exploatering än den nuvarande.

6. Gestaltning/utformning – skala

Bebyggelsen inom planområdet ska anpassas till omgivningen med respekt för tradition och kulturarv. Samtidigt ska den vara historiskt avläsbar och ges uttryck som speglar vår tid. Detta innebär att utformning, skala och materialval mm föreslås ges en karaktär som samspelar med sin omgivning och inte nödvändigtvis kopierar nuvarande bebyggelsemönster eller utformning. Till detaljplanen hörande gestaltungsprogram redogör endast för ett förslag till möjlig och önskvärd utformning, dock regleras utformningen inte i detalj. Andra utformningslösningar kan också komma ifråga efter prövning av bygglov.

I detaljplanen föreslås en tät bebyggelsestruktur som komplement till närområdets mer glesa bebyggelse. Byggnadshöjderna varierar från 1 ½ våningsplan till 2 ½ plan. Detaljplanen redovisar att en specificerad del av byggnationen ska uppföras i 1 ½ respektive 2 ½ plan. I exploateringsavtalet föreskrivs att minst ett hus i radhuslängor om tre enheter eller fler utförs i en våning för att säkerställa variation. Byggnaderna i grupphuskvarteren föreslås med tak med lutningar varierande mellan 32 och 38 grader vilket innebär att inredningsbar vind kan utföras. Detaljplanen reglerar även en högsta tillåtennockhöjd för den tillkommande bebyggelsen.

Plank är ett möjligt byggnadselement som föreslås enligt gestaltungsprogrammet i planområdets centrala del (runt "Hamnvägen") för väder- och bullskydd för uteplatser samt för att minska insyn ifrån den offentliga gatan. Plank kan även bidra till ett bra mikroklimat i området genom att skapa vindskyddade uppehållsytor. Detaljplanen reglerar inte omfattningen av mängden plank.

För en god helhetsverkan samt ur social hållbarhetssynpunkt föreslås området uppföras med varierade upplåtelseformer vilket avses regleras i exploateringsavtal. Att få till en andel lägenheter har ansetts viktigt från ett socialt perspektiv och ur jämställdhetssynpunkt.

6. Grönytor - Rekreatiomsområden – Bad

Inom tätortsavgränsningen för hela Tjuvkil finns åkermark som är klassat som särskilt värdefull och som därmed sparas längst för utbyggnad. Planområdet innefattas inte av denna klassning och är prioriterad för utbyggnad om bostäder till 2020 enligt Öp2010.

Utgångspunkten i planförslaget är att större öppna väl tillgängliga grönytor ska finnas centralt i planområdet. Runt dessa samlas bebyggelsen. Landskapets befintliga åkerholmar, trädgångar och höjdparter bevaras inom naturmark. Här återfinns och värnas även kulturminnen och viktiga skyddsvärda växter. Planen medger en gångförbindelse mellan naturmarker och gator vilket tillgängliggör grönytor och natur- och kulturlandskap för fler människor. Planen medger även plats för lek och inom områdena för naturmark finns möjlighet för närrecreation och aktiviteter av olika slag. Kommunen som är huvudman för allmän platsmark har ett formellt ansvar för skötsel och att säkerställa allmänhetens tillgång till naturområdet.

Kommunen värnar det rörliga friluftslivet och ser positivt på en utveckling av närströvområden, allemansrätten tryggar allmänhetens tillgång till naturen. I översiktsplanen 2010 har ett närströvområde i Tjuvkil pekats ut vid stenbrottet norr om planområdet som även erbjuder badmöjligheter. Planen möjliggör för bättre tillgänglighet till det området genom bl a ombyggnad av väg 612 ("Hamnvägen") med bl a säkra vägar för gc-trafik. Fler människor får genom planförslaget möjlighet att vistas i naturområden i Tjuvkil och inom planområdet.

INKOMNA SYNPUNKTER

Sammanfattade och kommenterade av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

STATLIGA MYNDIGHETER

<p>YTTRANDE</p> <p>Länsstyrelsen, 2014-10-08</p> <p><i>Länsstyrelsens samlade bedömning</i> Länsstyrelsen godtar förslaget i stort, men har ytterligare några detaljfrågor med avseende på trafiksäkerhet, geoteknik samt kulturmiljövård. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, trafiksäkerhet och geoteknik om den antas.</p> <p><i>Trafiksäkerhet</i> Länsstyrelsen och Trafikverket anser att en omfattande exploatering inte är lämplig innan standarden på väg 168 har förbättrats. Även väg 612 behöver upprustas innan nya bostäder tas i bruk.</p> <p><i>Geoteknik</i> För säkerställning av stabiliteten behöver plankartan kompletteras med lastrestriktioner.</p> <p><i>Buller</i> Vid läge för busshållplats på väg 612 kan det vara bra att på plankartan med att bullerskydd får uppföras.</p> <p><i>Kulturmiljö</i> Redovisa skyddsavståndets utbredning i anslutning till fornlämning RAÄ Lycke 209 i förhållande till föreslagen kvartermark. Komplettera plankartan med upplysning om att ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd. Komplettera planbeskrivningen med analys av vad kulturvärdena representerar samt dess landskapsmässiga sammanhang. Redogör även för påverkan och konsekvens på den sammantagna kulturmiljön med koppling till riksintresse enl. kap 4 MB.</p> <p><i>Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten</i> Utveckla planbeskrivningen om hur MKN för havsvattnet berörs till följd av planen.</p> <p><i>Natur</i> För påverkan på dike inom åkermark krävs en biotopsskyddsdispens. För att bygga om/restaurera det stora diket inom planområdet krävs biotopsskyddsdispens samt anmälan om vattenverksamhet om åtgärderna riskerar skada naturmiljön.</p> <p><i>Trafik</i> Länsstyrelsen resonerar om att om ett lägre parkeringsantal utbyggs inom planområdet skulle de boende i högre grad nyttja kollektivtrafiken framför enskilda bilar. Förtydliga redovisningen av var busshållplats föreslås samt dess utformning.</p> <p>KOMMENTAR</p>

<p>Synpunkt noteras</p> <p><i>Trafiksäkerhet: Kommunen har i diskussioner efter utställning, med Länsstyrelsen och Trafikverket förtydligat följande;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Medel finns avsatta i regional infrastrukturplan för åtgärdsförbättringar i objekt förbi Tjuvkil (väg 168) med genomförande 2015-2017, Kungälv's kommun är här medfinansier. Detaljplanen avses genomföras i etapper med en horisont på 10 år.</i> - <i>Åtgärder för väg 612 inom detaljplaneområdet regleras genom Exploateringsavtalet</i> <p>Synpunkt beaktas</p> <p><i>Geoteknik:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Plankartan kompletteras inför antagandet med lastrestriktioner i enlighet med SGI:s yttrande</i> <p><i>Kulturmiljö:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Plankartan kompletteras med upplysning om ev. ingrepp i fornlämning</i> - <i>Planbeskrivningens konsekvensanalys justeras med avseende på kulturmiljö</i> <p><i>Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Planbeskrivningen utvecklas med avseende på MKN för havsvatten.</i> <p><i>Natur:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Erforderliga ansökningar om dispens och anmälan om vattenverksamhet har inlämnas till Länsstyrelsen.</i> <p><i>Trafik: Detaljplanens utformning medger att parkering ska anordnas inom kvartersmark. Antal p-platser som ska anläggas ställs i relation till typ av föreslagen bebyggelse och kollektivtrafikens kapacitet i området inom utbyggnadshorisonten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Planbeskrivningen kompletteras med avseende på parkering.</i>
YTTRANDE
Lantmäteriet, 2014-10-03
<p>Komplettera genomförandebeskrivningen med tydligare redovisning om att markförvärv från samfälligheterna krävs för att genomföra planen. Förtydliga även att förordnande enligt PBL 6:19 behöver upphävas och hur detta hanteras. Upphävande av servitut inom området kräver fastighetsreglering. Komplettera genomförandebeskrivningen även med redovisning av huvudmannskap för diket i norra delen av planområdet. Alla större vägar området bör ha kommunalt huvudmannskap.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkt beaktas</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Genomförandebeskrivningen förtydligas och kompletteras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.</i> - <i>Ansökan om upphävande av 6:19 – förordnande är inlämnat till Länsstyrelsen</i>
YTTRANDE
Statens Geotekniska institut, 2014-09-24
<p>SGI anser att plankartan ska kompletteras med lastrestriktioner som en förutsättning för att stabiliteten ska anses vara tillfredställande.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkt beaktas</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Plankartan kompletteras i enlighet med SGI:s yttrande.</i>

YTTRANDE
Trafikverket, 2014-10-03, 2014-10-08
<p>Justera plankartan genom att ange väg 612 som "GENOMFART" alternativt "HUVUDGATA" istället för "LOKALGATA 1". TRV ser positivt på ett kommunalt huvudmannaskap avseende väg 612. Diskussion om övertagandet bör påbörjas. TRV anser att utfartsförbud bör anges på plankartan i anslutning till de förråd som betecknats med "B1". Förtydliga på plankartan att det inte är lämpligt att bo inom område "B1" pga bullerskäl. Trafiksäkerheten och kapaciteten på väg 168 är bristfällig, särskilt inom Tjuvkil. TRV anser att en omfattande exploatering inte är lämplig innan standarden på väg 168 har förbättrats. Även väg 612 behöver upprustas innan nya bostäder tas i bruk.</p> <p>Avtal om upprustning, finansiering och genomförande av väg 612 ska vara klart och påskrivet innan detaljplanen antas. Förtydliga redovisningen av var busshållplats föreslås samt dess utformning.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkt noteras <i>Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande under Trafiksäkerhet beträffande upprustning av väg 168 och 612</i></p> <p>Synpunkt beaktas</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Utfartsförbud utmed Hamnvägen ses över</i> - <i>Bestämmelsen "B1" förtydligas avseende olämplighet att bo inom området.</i>

REGIONALA ORGAN
YTTRANDE
Bohusläns museum, 2014-09-18
Museet föreslår att de tre nyfynd som gjorts vid förundersökning inom området ska undantas från exploateringen alternativt slutundersökas inför ett borttagande. Om fornlämningen Lycke 209 berörs av exploatering bör arkeologisk slutundersökning utföras. Länsstyrelsen ska härvid kontaktas för samråd samt inför ett säkerställande av ett acceptabelt skyddsavstånd.
KOMMENTAR
<i>Synpunkt beaktas</i>
- <i>Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande med avseende på kulturmiljö.</i>
YTTRANDE
Göteborgsregionens kommunalförbund, 2014-10-02
GR konstaterar att bilen är fortsatt norm i planeringsarbetet och att kollektivtrafiken redovisas som alternativ. Antalet planerade p-platser motsvarande 2,0/lgh bör jämföras med Diseröds 1,2/lgh. GR konstaterar att kommunen inte gjort någon fördjupad översiktsplan för kustzonen. Vidare ställs frågan hur många serviceorter Kungälv kan behöva om några år samt hur stor kommunen bedömer att befolknings-underlaget i en serviceort behöver vara. GR anser att kommunen bör invänta det kustzonsarbete som förbundet bedriver avseende kustzonens befintliga och kommande ”större tätorter”.
KOMMENTAR
<i>Synpunkt noteras</i>
<i>Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande med avseende på parkering. GR jämför med Diseröd, här föreslås huvudsakligen lägenheter i flerbostadshus vilket påverkar antalet p-platser. Kommunens planeringsinsatser har under lång tid varit omfattande och dess intentioner tydliga avseende skapandet av serviceorter i allmänhet och Tjuvkil i synnerhet. Program för Tjuvkils utveckling togs fram redan 2004. Därefter har ÖP 2010 och program för VA-utbyggnad tillkommit.</i>
KOMMUN
YTTRANDE
Miljö och Byggnadsnämnden, 2014-10-23
Eventuella utsläpp till vatten från pumpstationen (avledning, bräddning eller nödutsläpp) behöver belysas. Det är viktigt att biotopskyddet behandlas korrekt inklusive ansökan om dispenser.
KOMMENTAR
<i>Synpunkt beaktas</i>
- <i>Planbeskrivningen kompletteras med avseende på pumpstationens funktion.</i>
- <i>Ansökan om dispens om biotopskydd har inlämnats till Länsstyrelsen och beviljats.</i>
FÖRENINGAR, POLITISKA PARTIER
YTTRANDE
Naturskyddsföreningen i Kungälv, 2014-10-08
Föreningen anser att så stort antal föreslagna bostäder för all framtid kommer att förstöra den bykänsla med rofylldhet som vilar över trakten. Hänsyn ska tas till områden med natur- och kulturvärden samt är värdefulla för

friluftslivet enl 4 kap MB. Ökat buller från trafik rimmar illa med hänsyn till platsens vilsamma och lugna karaktär. Föreningen ser vidare en uppenbar risk att boende i området blir bundna till att använda bil. En cykelväg hela vägen mellan Tjuvkil och Kungälv är nödvändig. Ny bebyggelse bör uppföras enligt kraven för passivhus. Orientera dessutom byggnaderna med taken åt söder för tillvaratagande av solenergi. Anlägg ingen grillplats i anslutning till dammen vid planområdets södra gräns då denna utgör områdets största naturvärde. Stenmurar, diken, odlingsrösen och åkerholmar är viktigt kulturhistoriska spår i området. Dessa är biotopskyddade och stor hänsyn ska tas till detta. Mycket noggranna undersökningar bör utföras för att utvärdera om bostadsbebyggelse är lämpligt inom område med risk för översvämning.

KOMMENTAR

Synpunkt noteras

Tjuvkil är i ÖP 2010 utpekad att på sikt avses utvecklas till en serviceort. Planområdet utgör en första etapp i denna utbyggnad och utgör en markresurs för bostäder 2020 inom tätortsavgränsningen. Ny bebyggelse avses anpassas efter förutsättningarna på plats och hänsyn har tagits till bergsformationer och åkerholmar vilket resulterat i att områden för naturmark sparats, skyddsavstånd har tagits i hänseende till kulturminnen. Inom Planförslaget möjliggör för gc-väg på väg 612 samt ett ökat underlag för kollektivtrafik på väg 168, till vilken boende inom planområdet hänvisas. Åtgärder för väg 168 finns i regional plan inom objekt förbi Tjuvkil med förslag om busshållplatser och gc-väg. Energismarta hus eftersträvas, dock styr inte kommunen det slutliga valet. Exploatören informeras om föreningens önskemål. Översvämningensrisken har studerats och noggranna avvägningar och hänsyn ska tas till risk för översvämning.

Synpunkt beaktas

- Ingen grillplats föreslås anläggas vid dammen
- Ansökan om dispens från biotopskydd och anmälan om vattenverksamhet har inlämnats till Länsstyrelsen.

SAKÄGARE

YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:8, 2014-10-08

All mark och markägare ska behandlas lika vid omklassificering av mark. Parkering, återvinningsanläggningar mm ska integreras i den föreslagna bebyggelse och inte lokaliseras i utkanten av området i närheten av etablerade miljöer. Reglera hur och om båtar, husbilar och husvagnar får vinterförvaras på och utanför egen tomt. Stenstavägen är en enskild väg vilken inte ska ses som en del av trafiklösningen för planområdet. Begränsa hushöjden i "Kalvhagen" till 1,5 våningar för att inte skapa en effekt av mur mot de ovanför boende.

KOMMENTAR

Synpunkt noteras

Parkering inom delområde "Kalvhagen" lokaliseras med infart från Hamnvägen för bästa tillgänglighet. Föreslagna carportars tak ska förses med växtlighet i syfte att ej annonseras mot ovanför liggande befintlig bebyggelse. Uppställningsplats för husbilar och husvagnar kan ej regleras genom planbestämmelse, dock medges parkering enbart inom anordnade p-platser. Stenstavägen ska ej belastas med trafik från planområdet, ej heller påverkas av byggnationen i övrigt.

Synpunkt beaktas

- Byggnadshöjden norr om "Hamnvägen" inom "Kalvhagen" reduceras. Högsta tillåtna nockhöjd sänks till 7,5 m.

YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:11, 2:155, 2014-10-03

Planförslaget är en brutal och oacceptabel exploatering av en känslig kustzon. Bebyggelsen kommer att fullständigt förvränga landskapsbilden från en harmonisk lantlig idyll till en tätbebyggda mindre stad. Vi som bor i Tjuvkil delar inte kommunens uppfattning om att värdet av upplevelsen av området i Tjuvkil ökar då landskapsbilden domineras av hus och p-platser eller att Tjuvkil tillgängliggörs då många hus klumpas ihop på liten yta.

Omarbeta planen till att högst omfatta 75 hus. Bygg dem gärna utmed berg och höjder. Efterlikna gammal bohuslänsk byggnadstradition. Byggnationen får inte bli så dominant att Kungälvspor och Göteborgare m fl utestängs från att komma till Tjuvkils huvud. Antal p-platser för tillresta är för få. Visa varsamhet till ”värdekärna av kulturhistoriskt intresse enl RAÄ. Skydda landskapet och helhetsbilden enligt Europeiska landskapskonventionen, vilket innebär att planerad byggnation inte får dominera och förvränga helhetsbilden. Bygg istället den typ av bebyggelse som redan existerar i området, där det passar in i landskapet och i god relation till de som redan bor och vistas där, även service med butik och bränsleförsäljning.

KOMMENTAR

Synpunkterna besvaras generellt under rubriken ”GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE”.

YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:16, 2014-09-27

Accepterar inte att havsutsikten försvinner då höga radhus byggs framför vår tomt. Vi tar vatten i en brunn nedanför Stenstavägen. Avbrott i vattenförsörjningen får ej ske varför anslutning till kommunal ledning ska ske innan marken där brunnen ligger tas i anspråk. Miljöstation i anslutning till vår fastighet måste byggas in, göras ljudlös samt ej dra till sig skadedjur. Ej heller byggas med signalfärger. Trädraden vid Stenstavägen bör bevaras som skydd mot buller och för att parkeringen ej ska framträda i fokus. Stenstavägen är en samfällighet. Den får ej bli genomfart till hamnen eller p-plats för boende eller gäster till radhusen. Några av Tjuvkils mest värdefulla grönytor försvinner om planen genomförs. Det gäller dels sänkan där befintlig lekplats finns. Villabebyggelsen där bör utgå eller flyttas. Även ängsmarken söder och norr om Hamnvägen bör bevaras som en grön kil mellan planerade byggnader och synlig för de som rör sig utmed vägen. Området är överexploaterat, bygg istället 50-70 hus med rejäla tomter. Badplatsen räcker inte för 500 nya gäster. Båtplatser är otillräckliga. Lekplatser för större barn saknas. Trafiken på Marstrandsvägen är ett jätteproblem.

KOMMENTAR
<p>Synpunkt noteras <i>Utbyggnad inom planområdet får ej inverka menligt på befintliga fastigheters VA-försörjning. Synpunkten vidarebefordras till kommunens VA-avdelning. Miljöhus ska utformas enligt gällande regelverk vilket är utformat bl a utifrån hygieniska aspekter. Om trädraden utmed Stenstavägen kan bevaras avgörs under projekteringsskedet. Synpunkten vidarebefordras till exploatören. Föreslagna carportars tak ska förses med växtlighet i syfte att ej annonseras mot ovanför liggande befintlig bebyggelse. Stenstavägen ska ej belastas med trafik från planområdet, ej heller påverkas av byggnationen i övrigt.</i></p> <p><i>Se även generella kommentarer under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i></p>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:19, 2014-10-08
<p>Länsstyrelsens enfaldiga nej till broförbindelse innebär att livskvaliteten försämras för boende och besökare. Bron hade inneburit kortare resväg, färre intrång på tomtmark, minskat buller för bef boende samt möjligheter att skapa många båtplatser på Nordön. Vidare bör föreslagen bebyggelse inom planområdet minskas genom att gruppen hus mellan Hamnvägen och det centrala grönområdet tas bort.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkt noteras <i>I ÖP 2010 redovisas att kommunen var positiv till ny sträckning av Marstrandsvägen. Länsstyrelsen har dock pga riksintressen beslutat att nuvarande vägsträckning ska behållas. Tjuvkil serviceort bedöms behöva en tätare exploateringsgrad i dess centrala delar för att framtida service ska ha ett tillräckligt befolkningsunderlag. Bebyggelsen, inklusive förskola, ska lokaliseras på bekvämt avstånd, nära kollektivtrafik.</i></p> <p><i>Se även generella kommentarer under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i></p>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:21, 2014-10-08
<p>Vänder sig mot den storskaliga exploateringen av området. Nya bostäder måste planeras i harmoni med befintlig bebyggelse och natur. Radhusbebyggelse hör inte hemma i ett kustnära område. Anpassa planerad bebyggelse till befintlig bebyggelse vad gäller byggnadshöjd, bohuslänsk stil i trä och takpannor. Förlägg carportar närmast Hamnvägen.</p>
KOMMENTAR
<p><i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i></p>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:22, 2014-10-07
<p>Förslaget är inte en förtätning utan en förvanskning av en harmonisk och lantlig bygd. Tillräcklig hänsyn har inte tagits till boendes önskemål. Bebyggelsen anges som låg och tät men tvåvåningshus med en höjd av 9,5 m är inte låg. Det är oacceptabelt att planerade hus redovisade invid vår tomt kommer att skugga den under hela sensommaren, hösten och vintern. Hur lång tid tar det för Tjuvkil att utvecklas till en serviceort med skola och butiker mm? Planförslaget redovisar fortfarande alldeles för många p-platser i anslutning till vårt hus och alldeles för nära. Vi accepterar inga p-platser runt vårt hem. Vi emotser en begränsad utbyggnad där byggnaderna inte dominerar landskapet utan följer bohuslänsk byggtradition placerade i kanten av berg, åkrar och ängar inte mängder av gråa, likartade hus ihopklumpade mitt i öppna landskap.</p>

KOMMENTAR
<p>Synpunkt beaktas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solstudier har utarbetats för att klarlägga solförhållanden efter genomförd exploatering, dessa återfinns i planbeskrivningen - Utformning av p-platser i anslutning till fastigheten omstuderas. <p>Se även generella kommentarer under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</p>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:27, 2:32, 2014-10-06
<p>Det nya förslaget är fortfarande för stort på en begränsad yta. Hänsyn tas inte till landskapsbilden, kustzon, natur- och kulturvärden, friluftsliv och befintlig byggnation. En varsam utbyggnad förespråkas.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</p>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:29, 2014-10-06
<p>Förslaget är helt oacceptabelt med massor av likartade gråbruna hus av förortskaraktär. Höga två- vånings hus med plank framför gör att ursprunglig karaktär helt kommer att förvanskas. Angivna bygghöjder är förvillande. Hur många 1,5 plans respektive 2,5 plans hus föreslås. "Villavägen" är en mycket använd gång- och cykelväg till badplatsen. Hur trafiksäkert och miljövänligt blir det när 100-talet bilar ska nyttja denna väg? Var ska bilar parkeras under t ex Tjuvkilsregattan? Bevara den ursprungliga karaktären och bygg med ca 50 hus.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkt noteras</p> <p>Majoriteten av kommer att husen utgöras av 1½-plans hus med förhöjda väggliv. Minst ett hus i radhus längor om tre enheter eller fler utförs med en lägre takhöjd. Trafikmängden på "Villavägen" kommer att öka efter genomförd exploatering men antalet fordon bedöms även framgent vara av ringa omfattning och fordonshastigheten är begränsad till de gåendes villkor. Parkering vid evenemang typ Tjuvkilsregattan kan inte säkerställas inom planområdet efter genomförd exploatering.</p> <p>Se även generella kommentarer under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE"</p> <p>Synpunkt beaktas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planförslaget förtydligas med avseende på antal hus med 1,5 våningar
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:36, 2014-10-07
<p>Förslaget är mycket brutalt mot befintlig bebyggelse, bohuslänskt kulturlandskap, miljö, livskvalitet osv. Motsätter sig förslaget pga alltför massiv förtätning, husutformningen är främmande, takhöjden gör att byggnationen blir dominerande i området. Vidare framhålls att en märklig stadsbild skapas i ett kustsamhälle samt att det rörliga friluftslivet begränsas. Ett helhetsgrepp i planeringen saknas. Avvakta med projektet tills väg 168 är åtgärdad i sin helhet. Bygg i områdets utkanter, bygg enligt bohuslänsk kulturtradition samt begränsa höjden till 1 och 1,5 våningsplan.</p>
KOMMENTAR
<p>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</p>
YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:56, 2014-10-09
Planområdet är litet med lantligt lugn och rofylldhet. Förtätning står i direkt kontrast med hänsynsfullhet till platsen och dess strukturer. Tätort har ersatt bykänsla. Området kan på intet vis bära hus, bilar och ny befolkning i den skala som föreslås. Vägnätet är underdimensionerat och hårt trafikerat. Vi förordar en mer varsam utbyggnad med hänsynsfullhet till platsen. En mycket större varsamhet måste tas. Radhustät bebyggelse är inte i samklang med befintlig miljö. I tjuvkilshuvud existerar idag stora grönytor mellan husen och så måste det förbli.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:70, 2014-10-05
Förslaget förvränger hela landskapsbilden. Dagens lantliga miljö med öppet landskap i känslig kustzon förvandlas till en trång förort med gator, parkeringar och hus som inte passar in i miljön. Ökad trafik innebär ökat buller och miljöförsämring.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:73, 2014-10-07
Tät bebyggelse med plank och stora parkeringsytor stämmer inte överens med att värna den kulturpräglade orördheten. Ej heller överensstämmer planförslaget med formuleringen avseende skada på riksintressets natur- och kulturvärden. Husens utseende har ingen bohuslänsk koppling. Bebyggelsen kommer att tvärt bryta mot befintliga fastigheters utseende. Omarbeta förslaget till 50-60 nya fastigheter och bibehåll bohuslänsk byggnadstradition.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:75, 2:170, 2014-10-07
Hänsyn har inte tagits boendes synpunkter om det stora antalet hus i en kompakt/hopträngd struktur av huskroppar. Gjorda justeringar beror enbart på buller från väg 168 och fornynd. Sprid ut de föreslagna 140 husen på fler områden.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>

YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:163, 2014-10-02
Förslaget innebär en överexploatering. Reducera till 30-50 hus på större tomter. Sprid ut bebyggelsen på andra områden i Tjuvkil. Utforma bebyggelsen så den smälter in i traditionell bohuslänsk byggnadstradition. Ta hänsyn till riksintresse för friluftsliv. Bebygg ej mark som understiger +2,7m pga risk för översvämning.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:167, 2:98, 2014-10-07
Det alltför stora antal fastigheter kommer att förändra karaktären på ett makabert sätt. Hänsyn tas inte till riksintresset för kust- och skärgård och påverkan på landskapsbilden. Tjuvkils hela karaktär kommer att förstöras. En förutsättning för ny bebyggelse var att väg 168 flyttades till nytt läge. Befintlig väg tål inte en våldsam exploatering. Även hamnen kommer att utsättas för stor trafik av besökande. Utformningen av husen är en riktig katastrof, mörkt grå med plank emellan. Minska antalet hus till 50-75 st. Infart bör ske från Marstrandsvägen. Utforma husen efter vilken miljö de ligger i.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 3:62, 2014-09-19
Lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 10:1, 2014-10-08
Tidigare inlämnade påpekanden kvarstår. Kan ej acceptera totala maxhöjden 9,5 m.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 30:1, 2014-10-08
Planområdet har optimerats utan att hänsyn tagits till kringliggande bebyggelse. Hur undviks bilfaran med plank som skymmer sikten. En bygghöjd på 9,5 m låter orimligt och oacceptabelt och harmonierar inte i ett kustsamhälle. Förtydliga redovisningen av att antalet p-platser är tillräckligt. Visa att Västtrafik löser problem med turisttrafik då vi bofasta nekas åka med pga överfulla bussar. Var i Tjuvkil ska större aktivitetsytor för barn och ungdomar, skola och servicefunktioner ligga? Utbyggnad av badplatsen vid hamnen bör ske. Med ökad trafik följer ökat buller. Var kommer bullerplank att uppföras till följd av mer trafik och nya rondeller.

Antalet bostäder har minskats till 140 inom planområdet men hur många ytterligare kommer att uppföras inom det område som undantagits. Är fornfynden samt djur och växtliv undersökta i tillräcklig omfattning? Varför har ingen MKB upprättats? Vad innebär biotopskyddsdispens. Vad innebär serviceort när utbudet i Kärna, Koön och Marstrand har problem och livsmedelsjättarna i Kungälv centraliseras.

KOMMENTAR

Synpunkt noteras

De plank som planeras får ej anordnas i lägen som innebär otillräcklig sikt i anslutning till trafik. Västtrafik delges synpunkten om överfulla bussar vid turisttrafik. Bullerplank ska anordnas i de lägen där bullerutredning i samband med projektering påvisar för att klara gällande riktvärden. Länsstyrelsen bevakar så att fornfynd och naturvärden är undersökta i erforderlig omfattning. Kommunen och Länsstyrelsen har gemensamt konstaterat att MKB ej är nödvändig.

Se även generella kommentarer under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".

YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 37:1, 2014-10-06

Planen är alltför storskalig och tät. Utrymmen för badplatser, båtplatser och vägar är för små. Förslaget följer ej bohuslänsk tradition. Området blir alltför enhetligt. Tillräcklig kollektivtrafik saknas varför biltrafiken ökar. Trafiken på Hamnvägen är sommartid redan idag stark. P-platser i hamnområdet saknas. Tillåten hastighet på Hamnvägen bör sänkas till 30 km/tim. Bussvändplats bör anordnas längre från hamnen varvid "sista" biten bör planeras för promenad/flanering.

KOMMENTAR

Se även generella kommentarer under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".

ÖVRIGA

YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:49, 2014-09-16

Planförslaget innebär en ren skövling och destruktion av ett vackert naturområde med en harmonisk landskapsbild. En begränsad utbyggnad om 50-75 bostäder kan anses acceptabelt, en utbyggnad som tar hänsyn till bohuslänsk natur, kultur och kustmiljö. Det är märkligt att riksintresset enl MB 4 kap så väl beaktats när det gäller en ny sträckning av väg 168 och inte alls när det gäller detaljplan i Tjuvkil. Ta ett helhetsgrepp och upprätta en helhetsplan över hela Tjuvkil.

KOMMENTAR

Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".

YTTRANDE

Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:77, 2014-10-04

Lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.

KOMMENTAR

Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".

YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:86, 2014-09-22
Lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:88, 2014-10-08
Fördjupad översiktsplan saknas vilket innebär att inget helhetsgrepp tas. Antal föreslagna hus är för många, 50 -75 är lämpligt. Att enbart angöra området via Hamnvägen innebär en försämring gent emot tidigare förslag. Ingen hänsyn har tagits till sommartrafiken. Nya p-platser exponeras mot befintlig bebyggelse. Huvuddelen av ny bebyggelse ligger på åkermark istället för att smyga in dem i områdets kanter. Utredning om översvämningrisk är tveksam, redan idag förekommer återkommande översvämningar. Föregå inte avgörandet om Marstrandsvägens utformning. 2,5 våningar höga hus är för höga. Tänk om, ta ett omtag utan konfrontation med kommunens medborgare.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:94, 2014-10-08
Lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:104, 2014-10-08
Avvakta med fortsatt detaljplanearbete tills konsekvenserna av åtgärderna på väg 168 är kända. Kommunen bör ta upp nya förhandlingar med Länsstyrelsen om förbifart Tjuvkil om det ska byggas ytterligare bostäder i Tjuvkil och västerut. Planförslaget innehåller för många hus som är tätt koncentrade vilket ger en brutal och oacceptabel exploatering i en känslig kustzon. Landskapsbilden kommer att förvrängas till att bli en tätbebyggd mindre stad. Hur kan Tjuvkil, som det beskrivs i samrådsredogörelsen, "tillgängliggöras" genom att klumpa ihop många hus på liten yta. Omarbeta till högst 75 hus, bygg dessa utmed berg och höjder, utforma dem likt bohusslänsk byggnadstradition. Antalet p-platser förtillresta är mycket otillfredställande. Respektera att området ligger inom "värdekärna" av kulturhistoriskt intresse. Skydda landskapet enligt Europeiska landskapskonventionen.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDEN AV FASTIGHETSÄGARE".</i>

YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 2:161, 2014-10-06
Det nya förslaget är fortfarande för stort på en begränsad yta. Hänsyn tas inte till landskapsbilden, kustzon, natur- och kulturvärden, friluftsliv och befintlig byggnation. En varsam utbyggnad förespråkas.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 1:163, 2014-10-07
Att skapa ett tätbebyggt samhälle i vår redan lilla trånga by är inte acceptabelt. Var ska alla bada, ha sina båtar? På badplatsen är det trångt och hamnen är full. Förstör inte den genuina karaktären. Bygg istället i en mindre skala med skärgårdsliknande hus. Trafikljudet kommer att öka.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 3:48, 2014-10-04
Planförslaget innebär att stadsmiljö skapas på åkermark som används. Det är en vidrig skövling och oacceptabel exploatering av en känslig kustzon. VA-avgiften vid anslutning till kommunalt nät bör utgå och kommunen bör istället erlägga avgift till VA-föreningen för utfört arbete. I övrigt som lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 3:54, 2014-10-06
Högst 50-75 bostäder är acceptabelt. Bebyggelsen är för dåligt anpassade till befintlig bebyggelse och natur. Trafikproblem och bullerstörningar kommer att uppstå till följd av kraftig utbyggnad. Helhetsbilden i Tjuvkil kommer att domineras och förvrängas, glesa ut och bygg istället även på annan plats i närområdet.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 16:1, 2014-10-07
Kommunen har senarelagt en del av detaljplanen och minskat antalet bostäder på kvarvarande yta med 10%. Begränsat utrymme för bostadsbyggande ger behov att bebygga åkermark.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>

YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 18:1, 2014-09-26
Lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Tjuvkil 32:1, 2014-10-05
Hamngatan nere vid hamnen bör begränsas till gågata och endast tillåta nyttotrafik till bostäder och båtar. Bussen bör vända innan hamnområdet. Brist på p-platser gör att nya p-platser bör iordningställas inom planområdet för besökande till hamnen och badet.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>
YTTRANDE
Ägare till fastigheten Kroken 1:35, 2014-09-18
Lika yttrande som det som inkommit från ägaren till fastigheten Tjuvkil 2:11.
KOMMENTAR
<i>Synpunkterna besvaras generellt under rubriken "GEMENSAMT SVAR TILL INKOMNA YTTRANDE AV FASTIGHETSÄGARE".</i>

FÖRESLAGNA JUSTERINGAR

Kungälv's kommun har utefter de inkomna synpunkterna gjort redaktionella justeringar. Statliga remissinstanser och myndigheter, kommunala nämnder och bolag anför behov av förtydliganden och kompletteringar av förslaget inför antagandet.

Planhandlingarna justeras inför antagandet enligt följande:

Plankartan:

- Plankartan kompletteras inför antagandet med lastrestriktioner i enlighet med SGI:s yttrande.
- Plankartan kompletteras med upplysning om eventuella ingrepp i fornlämning.
- Bestämmelsen "B1" (förråd mm) förtydligas avseende olämplighet att bo inom området.
- Byggnadshöjden sänks i delområde norr om Hamnvägen.

Illustrationskartan:

- Illustrationskartan justeras med avseende på parkering strax söder om huvuddike.

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningens konsekvensanalys justeras redaktionellt med avseende på kulturmiljö.
- Planbeskrivningen utvecklas redaktionellt med avseende på MKN för havsvatten.
- Planbeskrivningen kompletteras redaktionellt med avseende på pumpstationens funktion.
- Planbeskrivningen kompletteras redaktionellt med förtydliganden avseende utbyggnad av parkering.
- Planbeskrivningen kompletteras med solstudier

Genomförandebeskrivning:

- Redovisning om att markförvärv från samfälligheterna krävs för att genomföra planen tydliggörs.

- Förtydliga görs om att förordnande enligt PBL 6:19 behöver upphävas och hur detta hanteras

Med detta föreslås att kommunstyrelsen/samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget samt föreslår att kommunfullmäktige beslutar om att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-04-02

Linda Andreasson
Tf Planchef

Jessica Andersson
Planeringsarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande i sin helhet, 2014-10-08