

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2019/1285
2024-09-18



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

Tjuvkil etapp A, Tjuvkil 2:67 med
flera

I Tjuvkil, Kungälv kommun

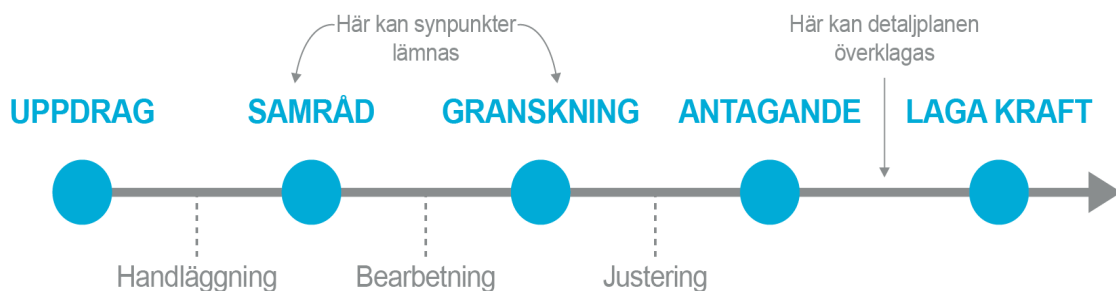
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft

INNEHÅLL

INLEDNING	6
DETALJPLANENS SYFTE	6
GEOGRAFISKT LÄGE	6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
ÄRENDEINFORMATION	6
GENOMFÖRANDETID	7
PLANFÖRSLAG	8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	8
ALLMÄN PLATS	8
KVARTERSMARK	9
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	14
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	14
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	15
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	17
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	19
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	20
TEKNISKA FRÅGOR	21
EKONOMISKA FRÅGOR	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
KULTURVÄRDEN	25
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	25
UPPLYSNINGAR	26
PLANERINGSUNDERLAG	27
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	27
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	27
UTREDNINGAR	27
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	28

KOMMUNALA.....	28
REGIONALA	31
RIKSINTRESSEN.....	32
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	32
MILJÖKVALITETSNORMER	33
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN.....	33
NATUR.....	33
MILJÖ.....	33
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	35
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	39
KULTURMILJÖ	40
FYSISK MILJÖ.....	41
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	42
SERVICE	42
TRAFIK	43
TEKNIK.....	43
KONSEKVENSER	44
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	44
RIKSINTRESSEN.....	45
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	46
MILJÖKVALITETSNORMER	46
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	46
NATUR.....	46
MILJÖ.....	47
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	48
KULTURMILJÖ	48
FYSISK MILJÖ.....	48
SOCIALA KONSEKVENSER.....	48
TRAFIK	49
MEDVERKANDE	50

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling från fritidshusområde till bostadsområde, dels genom att befintliga byggnader utvecklas, dels genom byggnation av nya bostäder då det pågår planering av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till området.

Utveckling av området ska ske på ett sådant sätt att naturvärden och friluftslivet bibehålls. Bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön. Landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger vid Tjuvkil, cirka 15 kilometer väster om Kungälv och cirka 8 kilometer öster om Marstrand. I väster, norr och öster gränsar planområdet mot naturmark. I söder angränsar planområdet till utbyggnadsområdet Tjuvkils ängar.



Kartbilden visar detaljplanens läge i kommunen (röd cirkel).

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 12 hektar mark. Kommunen äger mark längs med Väg 612, resterande mark inom planområdet är privatägd.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	tredje kvartalet 2020
Granskning	fjärde kvartalet 2024
Antagande	andra kvartalet 2025
Laga kraft	andra kvartalet 2025

Genomförande av planen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2025.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades augusti 2019. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) och följer Boverkets allmänna råd BFS 2014:5. Planförslaget är inte helt förenligt med översiktsplanen. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

KARTOR, FOTON OCH ILLUSTRATIONER

Samtliga illustrationer, figurer och kartor har tagits fram av Kungälv kommun eller Ramboll om inget annat anges.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 15 år eftersom detaljplanen omfattar nya byggrätter som kan komma att byggas ut över tid.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att befintliga bostadshus inom planområdet säkerställs, samtidigt som de tillåts en större byggnadsarea och högre byggnadshöjd jämfört med den tidigare detaljplanen. Planförslaget möjliggör även ny kvartersmark för bostäder, cirka 11 nya villatomter bedöms möjligt. Utmed väg 612 möjliggörs för planerad gång- och cykelbana. Parallellt med planarbetet pågår projekt att ansluta samtliga bostadsfastigheter till kommunalt avlopp.



Planförslag med befintlig bebyggelse visualiserad i vitt och nya möjliga byggnader i gult.

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för ändamål GATA, GATA₁ och NATUR₁.

NATUR₁

Största delen av befintlig naturmark bevaras som natur och planläggs som allmän platsmark – natur med enskilt huvudmannaskap. Naturmarkens omfattning motiveras av att den har samma avgränsning som i den gällande detaljplanen. Omfattningen motiveras även av att de block som

har identifierats utgöra en risk för ras, behöver omfattas av naturmark för att åtgärderna ska kunna regleras i exploateringsavtal.

GATA OCH GATA₁

Planförslaget reglerar del av väg 612 som allmän platsmark – gata. Kungälv kommun har tagit över väg 612 från Trafikverket. Övrig del av väg 612 är redan planlagd som gata och tas därför inte med i aktuell detaljplan. En ny gång- och cykelväg planeras utmed väg 612, som idag endast har körbanor för bil.

Planförslaget reglerar även den befintliga Stenstavägen, som är en enskild väg, som allmän platsmark – gata med enskilt huvudmannaskap. I södra delen av vägen föreslås en stickgata som ska kunna bli angöring till fem nya bostäder.

HUVUDMANNASKAP

För väg 612 är Kungälv kommun huvudman.

För Stenstavägen och all naturmark är huvudmannaskapet enskilt. Enskilt huvudmannaskap motiveras av att den befintliga marken och angränsande naturmark redan är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Syftet är också att de åtgärder som krävs inom naturmarken för att hantera risk för blockutfall ska kunna utföras av respektive fastighetsägare.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Detaljplanen möjliggör bostäder som regleras som friliggande hus. Exploateringsgraden regleras till högst 25 procent per fastighet och största byggnadsarea för huvudbyggnad på 150 kvadratmeter. Bebyggelsens volym regleras genom högsta nockhöjd och minsta takvinkel. Placeringen av bebyggelsen regleras genom avstånd till fastighetsgräns mot granne i kombination med mark som inte får förses med byggnad mot gata och i mycket branta partier. Utformning regleras för en del av de nya byggrätterna, eftersom de ligger högt och kommer att synas på avstånd. För att skapa enhetlighet regleras att taket ska vara i matt material och i mörk kulör (f_3).

Planbestämmelserna är anpassade så att den befintliga bebyggelsen inom planområdet ska bli planenlig och så att den nya bebyggelsen ska smälta in i den befintliga miljön.

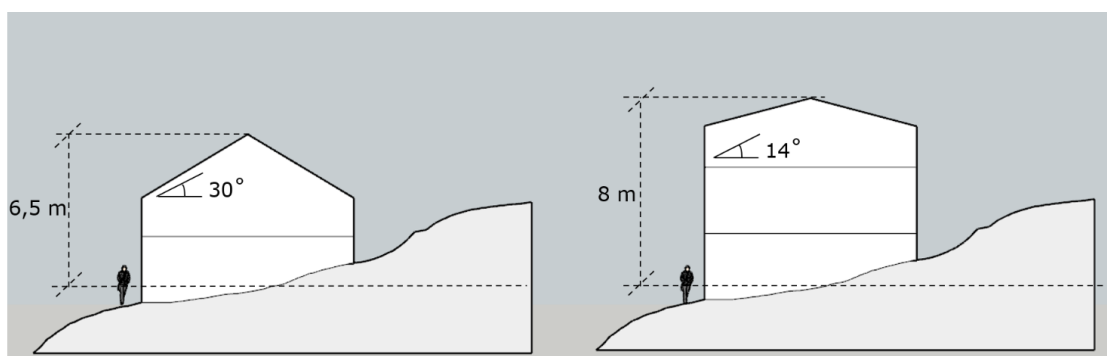


Illustration som visar möjlig volym på bebyggelse med nockhöjd 6,5 respektive 8 meter i kombination med minsta takvinkel. Nockhöjden mäts i exemplet från medelmarknivå.

PARKERING OCH ANGÖRING

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten eller gemensam anläggning på kvartersmark.

TILLGÄNGLIGHET

Det bedöms finnas möjlighet att anpassa den bebyggelse som förslås till rådande krav på tillgänglighetsanpassning enligt Boverkets byggregler (BBR). Husens storlek och placering

behöver anpassas så att bostaden blir tillgänglig. Planförslaget har utformats flexibelt, så att byggnader kan placeras där det är mest lämpligt inom respektive fastighet för att klara tillgänglighetsanpassning. För några befintliga hus i västra planområdet har bruttoarean begränsats till 75 kvadratmeter per huvudbyggnad, eftersom höjdskillnader gör det svårt att lösa tillgängligheten vilket krävs för åretruntbostäder.

DAGVATTEN

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från området avleds dels norrut mot havet, dels söderut mot ett huvuddike, Tjuvkils dike, söder om väg 612. Diket ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det pågår rensning av diket och ny dimensionering av vägtrummor, i övrigt föreslår inte planförslaget några åtgärder för dagvatten på allmän platsmark.

För kvartersmark regleras största exploateringsgrad per fastighet. Planförslaget möjliggör endast en begränsad andel ny exploatering jämfört med dagsläget. Ingen ytterligare reglering med hänsyn till dagvatten görs.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

För att säkerställa avrinningen vid 100-årsregn behöver åtgärder göras på Tjuvkils huvuddike. Karteringarna nedan visar att med de åtgärder som föreslås i utredningen för Tjuvkils dike (Sigma, 2020), såsom ny vägtrumma och rensning av diket, klarar diket att omhänderta skyfall utan att nya eller befintliga bostäder översvämmas.

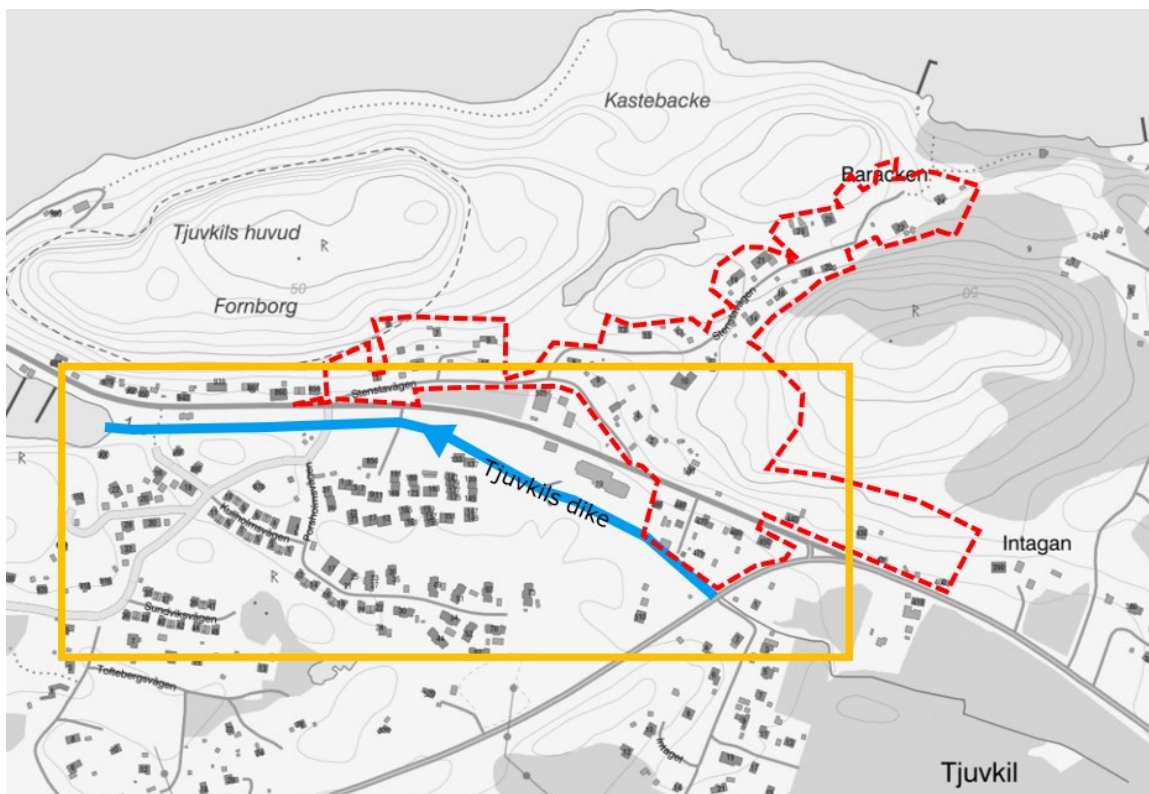
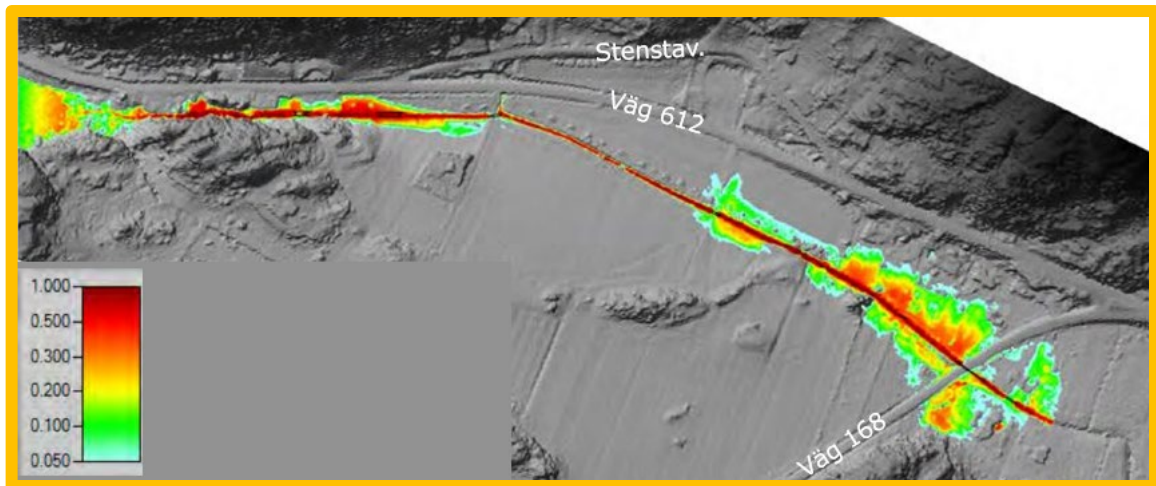
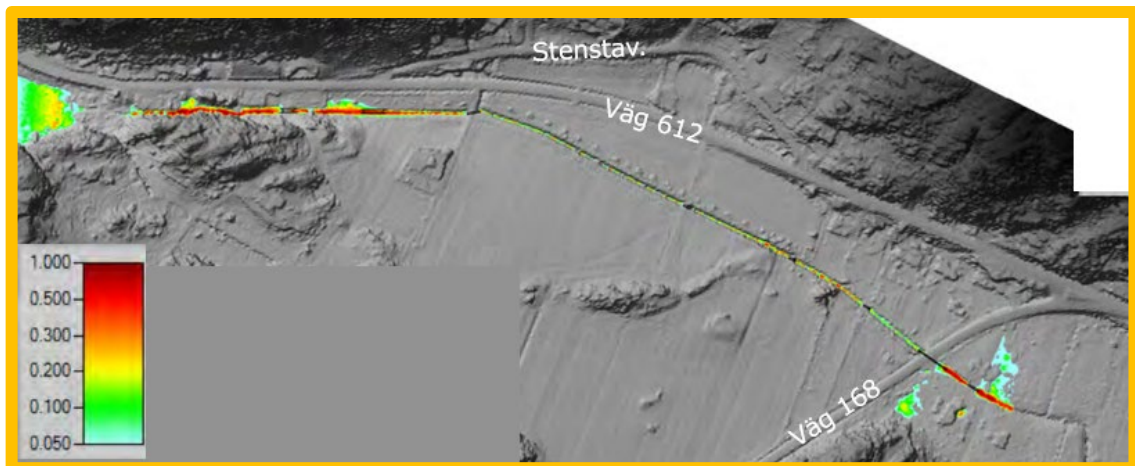


Illustration som visar hur utsnittet för skyfallskarteringarna nedan (gul rektangel) förhåller sig till planområdet (röd, streckad linje). Se karteringarna nedan.



Vattendjup (millimeter) vid 100-årsregn, utan att åtgärder för Tjuvkils dike genomförs (Sigma, 2020).

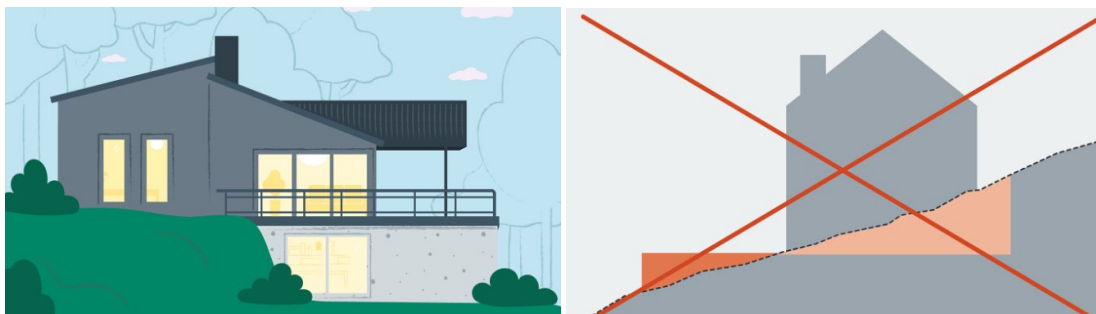


Vattendjup (millimeter) vid ett 100-årsregn, med föreslagna åtgärder för Tjuvkils dike (Sigma, 2020).

För att klara stigande havsnivåer är rekommendationen att bebyggelse ska placeras minst 3,4 meter över havet. Hela planområdet ligger högre än 3,4 meter över havet och inga planbestämmelser kopplat till översvämningrisk behövs.

GESTALTNING

För att landskapsbild inte ska påverkas i för stor utsträckning har vissa nya byggrätter försetts med utformningsbestämmelser som reglerar takets kulör och att byggnader ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng. Syftet är att minimera ändringar av ursprungliga marknivåer invid huset. Att fylla upp eller schakta ur för att anpassa tomten till hustypen ska undvikas.



Till vänster: Exempel på hus som är anpassat efter tomtens terräng. Till höger: Illustration där marken anpassas efter huset och inte tvärtom (Göteborgs stad, 2024).

BLOCKUTFALL

För att marken ska vara lämplig för bostäder behöver risken för blockras undanröjas. Detaljplanen reglerar de ytor där åtgärder krävs som naturmark med enskilt huvudmannaskap (**NATUR₁**), för att åtgärderna ska kunna regleras i exploateringsavtal. Kvartersmark som är olämplig att bebygga har reglerats som mark som inte får förses med byggnad (prickmark).

STABILTIET OCH SÄTTNINGAR

En sättningsanalys visar att leran inom ett litet område av planområdets västra del är sättningsbenägen och att sättningar förutsätts uppstå även vid mindre laster. Förstärkningsåtgärder krävs och maximalt möjliga markbelastning är 20 kilopascal (kPa). Denna del förses med planbestämmelse som reglerar högsta tillåtna markbelastning (**b₁**).

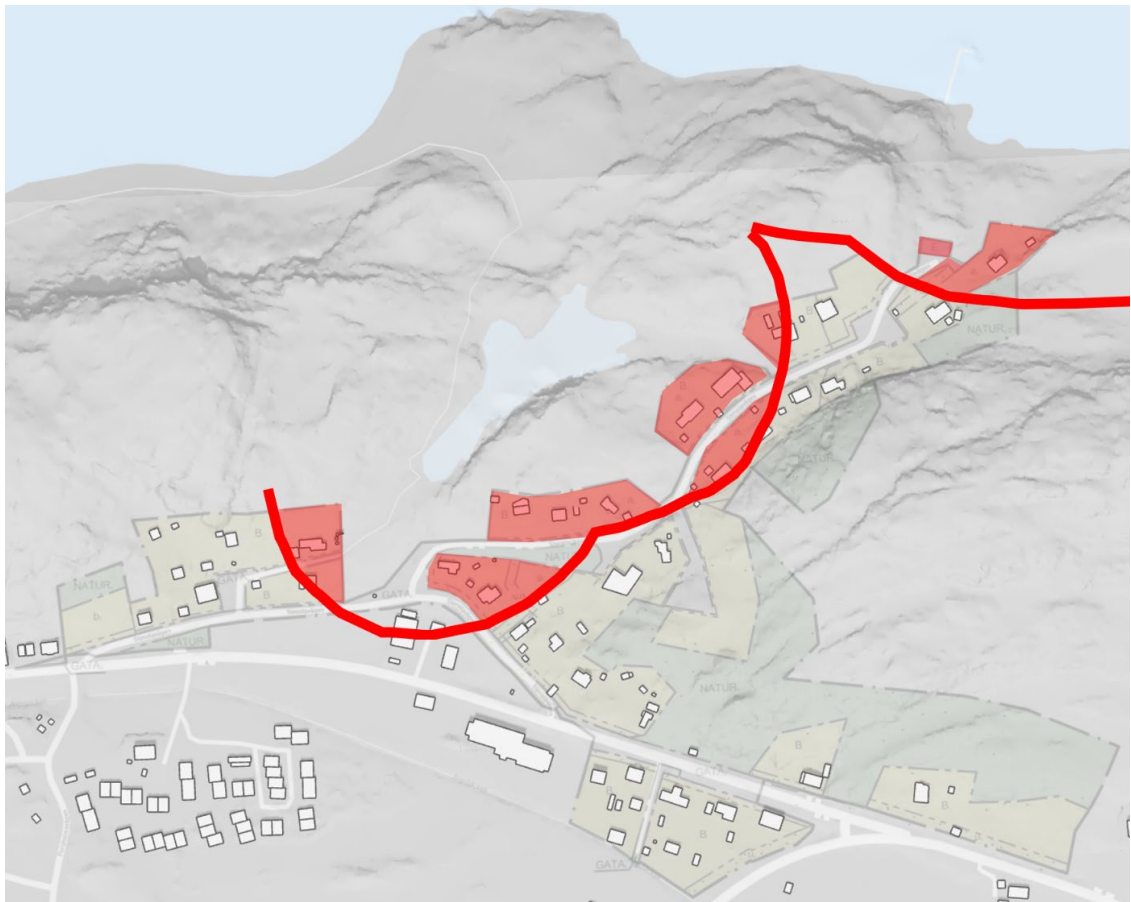
I södra delen finns också sättningsbenägen mark, och byggnader rekommenderas antingen genom pålgrundläggning eller kompensationsgrundläggning. Detta hanteras i projektering och byggnation.

För norra delarna av planområdet, som utgörs av ett fastmarksparti bedöms ingen sättningsproblematik uppstå för planerad byggnation. Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark. På södra sidan väg 168 bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredsställande för befintliga och utbyggda förhållanden utifrån utförd stabilitetsanalys. Grundläggning bedöms kunna utföras på pålar eller genom kompensationsgrundläggning.

STRANDSKYDD

Strandskyddet återinträder i samband med att en ny detaljplan föreslås. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för de delar som omfattas av strandskydd – det vill säga inom 100 meter från kustlinjen och sjön i nordväst. Detta regleras med planbestämmelse **a₁** i plankartan. Strandskydd behöver inte upphävas för allmän platsmark.



Röd linje är 100 meter buffert från strandlinjen, från sjön och havet. Rödmarkerade ytor visar ytor inom kvartersmark där strandskyddet föreslås upphävas.

Motivering till upphävande av strandskydd

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § MB): Området är redan detaljplanlagt och bebyggt sedan över 50 år tillbaka. De utökade byggrätter inom strandskyddsområdet som detaljplanen medger innebär inte någon förändring som påverkar strandskyddets syfte.
- Ytan är genom väg och bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen (7 kap. 18 c § MB): Stenstavägen och redan befintlig bebyggelse ligger närmast strandlinjen och gör att ytorna söder och öster om vägen redan är väl avskilda från området närmast strandlinjen.

Sammantaget bedöms ett upphävande av strandskyddet på det aktuella läget inte påverka strandskyddets syfte negativt, eftersom det inte påverkar allmänhetens tillgång till strandområden och inte påverkar livsvillkoren för djur eller växtlivet.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

- GATA** **Gata med kommunalt huvudmannaskap (4 kap. 5 § PBL)**
Syftet är att göra området tillgängligt för bil-, gång- och cykeltrafik. Att planlägga de befintliga gatorna uppfyller detaljplanens syfte om att möjliggöra en utveckling av fritidshusområdet till permanentbostäder. Inom användningen GATA ryms bil, gång- och cykeltrafik. Gatan med kommunalt huvudmannaskap utgör den del av väg 612 som har övergått från Trafikverket till kommunen och som förbinder Tjuvkil med resten av kommunen.
- GATA₁** **Lokalgata med enskilt huvudmannaskap (4 kap. 8 § PBL)**
Syftet är att göra området tillgängligt för bil-, gång- och cykeltrafik. Att planlägga de befintliga gatorna uppfyller detaljplanens syfte om att möjliggöra en utveckling av fritidshusområdet till permanentbostäder. Gatan med enskilt huvudmannaskap utgör de gator som leder till befintliga och kommande bostäder och som inte är någon genomfarts- eller förbindelsegata, därav motiveras enskilt huvudmannaskap.
- NATUR₁** **Naturområde med enskilt huvudmannaskap (4 kap. 8 § PBL)**
Syftet är att bevara karaktären med uppvuxen natur i området, samt att reglera att stenblock med rasrisk åtgärdas. Användningen NATUR innebär friväxande grönområden som har ett begränsat underhåll. Detta överensstämmer med detaljplanens syfte att utvecklingen av området ska ske på ett sådant sätt att naturvärden och friluftsliv bibehålls samt att landskapets karaktärsdrag ska vara fortsatt framträdande.

KVARTERSMARK

- B** **Bostäder (4 kap. 5 § PBL)**
Syftet är att möjliggöra bostäder i området, vilket uppfyller syftet med detaljplanen att möjliggöra utveckling från fritidshusområde till bostadsområde, dels genom att befintliga byggnader utvecklas, dels genom byggnation av nya bostäder
- C** **Centrum (4 kap. 5 § PBL)**
Syftet är att möjliggöra centrumverksamhet i det strategiska läget i korsningen mellan väg 612 och 168. Användningen uppfyller detaljplanens syfte genom att befintliga byggnader tillåts utvecklas och genom att möjliggöra serviceutbud för permanentbostäder.
- E** **Tekniska anläggningar (4 kap. 5 § PBL)**
Syftet är att möjliggöra för en transformatorstation i området, vilken behövs när området, i linje med detaljplanen syfte, ska utvecklas från fritidshusområde till bostadsområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEBYGGANDES OMFATTNING

- e₂ **Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet för huvudbyggnad (4 kap. 11 § PBL)**
Syftet är att befintlig bebyggelse ska vara planenlig samtidigt som en rimlig största storlek för huvudbyggnad bestäms. Syftet är också att placeringen av bebyggelse ska vara flexibel genom att reglera byggrättens omfattning i procent i stället för mark som inte får förses med byggnad. 150 kvadratmeter bedöms rimligt för att uppfylla detaljplanens syfte om att möjliggöra en utveckling av området från fritidshusområde till permanentbostäder samt att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.
- e₃ **Största byggnadsarea är 50 m² per fastighet för komplementbyggnader (4 kap. 11 § PBL)**
Syftet är att befintlig bebyggelse ska vara planenlig samtidigt som en rimlig största storlek för komplementbyggnader bestäms. Syftet är också att placeringen av bebyggelse ska vara flexibel genom att reglera byggrättens omfattning i procent i stället för mark som inte får förses med byggnad. 50 kvadratmeter bedöms rimligt för att uppfylla detaljplanens syfte om att möjliggöra en utveckling av området från fritidshusområde till permanentbostäder samt att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.
- e₄ **Största bruttoarea är 75 m² per fastighet för huvudbyggnad (4 kap. 11 § PBL)**
Syftet är att befintlig bebyggelse ska vara planenlig. Syftet med den lägre bruttoarean är att begränsa utnyttjandet av de tomter som är mycket svåra att tillgänglighetanpassa, på grund av att de ligger mycket brant. Bestämmelsen e₄ gäller endast för ett litet område i västra delen. Bestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte om att bebyggelse inte ska åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön samt att landskapets karaktärsdrag fortsatt ska vara framträdande.
-  **Marken får inte bebyggas 2 kap. 6 § PBL**
Mark som inte är lämplig att bebyggas förses med mark som inte får förses med byggnad, eftersom det kan finnas risk för blockutfall, att det behövs ett avstånd från bebyggelse till närmsta gata, närmsta granne samt att vissa områden med kraftigt kuperad terräng är olämplig att bebygga. Detta stämmer med syftet att möjliggöra en utveckling av området från fritidshusområde till permanentbostäder samt att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

FASTIGHETSSTORLEK

- d₁ **Minsta fastighetsstorlek är 600 m² (4 kap. 18 § PBL)**
Syftet är att begränsa antalet bostäder i området, vilket överensstämmer med syftet om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.
- d₂ **Minsta fastighetsstorlek är 800 m² (4 kap. 18 § PBL)**
Syftet är att begränsa antalet bostäder i området, vilket överensstämmer med syftet om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

PLACERING

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att huvudbyggnader ska hålla ett rimligt avstånd till närmsta grannfastighet. Avståndet är anpassat så att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig, vilket stämmer överens med detaljplanens syfte.
- p2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att huvudbyggnader ska hålla ett rimligt avstånd till närmsta grannfastighet för att bevara karaktären i området, vilken utgörs av friliggande småhus där landskapets karaktärsdrag är framträdande, vilket stämmer överens med detaljplanens syfte.
- Generell Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att komplementbyggnader, såsom garage och förråd, ska hålla minst en meters avstånd till fastighetsgräns för att kunna underhållas från den egna fastigheten. Detta stämmer med syftet att möjliggöra en utveckling av området från fritidshusområde till permanentbostäder.

UTFORMNING



Högsta nockhöjd i meter (4 kap. 16 § PBL)

Höjden på befintlig och ny bebyggelse regleras. 6,5 meter nockhöjd regleras för all bebyggelse som inte ligger utmed väg 612. Bestämmelsen uppfyller syftet med detaljplanen om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

Inom 6,5 meter nockhöjd ryms som mest 2 våningar.



Högsta nockhöjd i meter (4 kap. 16 § PBL)

Höjden på befintlig och ny bebyggelse regleras. 8 meter nockhöjd regleras för all bebyggelse som ligger utmed väg 612. Bestämmelsen uppfyller syftet med detaljplanen om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

Inom 8 meter nockhöjd ryms som mest 2,5 våningar.



Minsta takvinkel i grader (4 kap. 16 § PBL)

Takets vinkel regleras för nya byggrätter som ligger synligt i landskapet. Detta för att smälta in i befintlig miljö, samt att byggnaderna upplevs lägre med takvinkel i kombination med högsta nockhöjd. Bestämmelsen uppfyller syftet med detaljplanen om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.



Minsta takvinkel i grader (4 kap. 16 § PBL)

Takets vinkel regleras för befintliga byggrätter som ligger synligt utmed väg 612. Takvinkeln skapar en enhetlighet för bebyggelsen utmed vägen, samt att

byggnaderna upplevs lägre med takvinkel i kombination med högsta nockhöjd. Bestämmelsen uppfyller syftet med detaljplanen om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

Generell **Byggnader ska anpassas efter befintlig terräng (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att undvika onödig schackting och sprängning, så att husen anpassas efter terrängen och inte tvärtom. Planbestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

Generell **Endast friliggande bebyggelse (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att endast möjliggöra friliggande småhusbebyggelse eftersom det inte bedöms lämpligt med grupphusbebyggelse här. Planbestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön och att landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

f₃ **Tak ska vara av matt material och mörk kulör såsom svart, grått eller brunt (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att skapa en enhetlighet för de flera nya byggrätter som möjliggörs på högt läge i området. Bebyggelsen blir synlig från många håll och behöver en gemensam nämnare för att bättre smälta in i omgivningen. Mörk kulör har reglerats för att det samspelar med den omgivande naturen. Planbestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte om att bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i miljön.

UTFÖRANDE

b₁ **Största tillåtna markbelastning är 20 kPa (4 kap. 16 § PBL)**
För att säkerställa markens lämplighet för bostäder krävs inom ett egenskapsområde i västra planområdet en bestämmelse om maxbelastning för att undanröja risk för sättningar. Bestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte att möjliggöra en utveckling från fritidsområde till permanentbostäder.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

Generell **Genomförandetiden är 15 år och gäller från Laga kraft (4 kap. 21 § PBL)**
Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 15 år eftersom detaljplanen omfattar nya byggrätter som kan komma att byggas ut över tid.

MARKRESERVAT

u₁ **Markreservat för allmännyttiga, underjordiska ledningar (4 kap. 6 § PBL)**
Syftet är att kommunala VA-ledningar ska vara allmänt tillgängliga, vilket uppfyller detaljplanens syfte att möjliggöra utveckling från fritidsboende till permanentbostäder. Ledningarna förläggs i första hand i allmän platsmark – gata men på vissa ställen behöver de korsa bostadsfastigheter.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

a₁ **Strandskyddet är upphävt (4 kap. 17 § PBL)**
Syftet är att fortsatt möjliggöra för bostadsbebyggelse i det aktuella området. Strandskyddet är idag upphävt men återinträder vid ny planläggning.

Bestämmelsen uppfyller detaljplanens syfte att möjliggöra en utveckling från fritidsområde till permanentbostäder.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV

MARKÄGARE

Större delen av all mark inom planområdet är privatägd. Ett antal mindre fastigheter längs norra delen av väg 612 ägs av Kungälv kommun och kommer att behöva tas i anspråk av kommunen inför utbyggnad av gång- och cykelväg längs väg 612, Hamnvägen. Ytorna har nyttjats som parkering av ett flertal fastighetsägare, men kommer inte längre att kunna nyttjas till detta då gång- och cykelvägen nu förverkligas.

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

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

Detaljplanen innebär tillskott av byggrätter för bostäder. För att fastighetsägaren ska kunna genomföra utbyggnad enligt byggrätt krävs att de ansöker om bygglov hos bygglovsmyndigheten. De fastighetsägare som genom detaljplanen ges möjlighet till avstyckning behöver själva ansöka om förrättning hos Lantmäteriet, kostnader för ansökan står fastighetsägaren för.

SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Vid en lagakraftvunnen detaljplan är kommunen enligt 14 kap 14 § plan- och bygglagen, skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för allmän plats med kommunen som huvudman eller mark som planlagt för annat än enskilt byggande.

En fastighetsägare kan kräva inlösen av hela eller en del av sin fastighet när vissa beslut leder till att användningen av fastigheten synnerligen försvåras. Fastighetsägaren kan också kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål.

RÄTT TILL INLÖSEN

Kommunen har rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt PBL 6 kap § 13.

Ägaren till Tjuvkil 2:67 ska överlåta den mark i norra planområdet som är utpekad som E-område, för tekniska anläggningar till kommunen utan ersättning, enligt en överenskommelse om fastighetsreglering som kommer att upprättas.

Kommunen har rätt att lösa in rättigheter som ligger inom allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt PBL 6 kap. 16 §.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se tabell på s.44–45 i kapitlet Fastighetskonsekvenser.

Detaljplanen innebär ett tillskott av byggrätter för bostäder. Inom exploatörens fastighet Tjuvkil 2:67 ansvarar och bekostar exploatören att tillse att alla nödvändiga lantmäteriförrättningar genomförs. Delar av fastigheten Tjuvkil 2:67 kommer att ombildas för bostadsändamål. Del av fastigheten Tjuvkil 2:67 regleras till den samfälliga fastigheten s:17 som utökas för att möjliggöra ny väg och vändplats för de fem blivande fastigheterna i planområdets östra del. Dessa fastigheter ska inträda i gemensamhetsanläggning för väg, Tjuvkil Ga:6 genom lantmäteriförrättning och omprövning av Tjuvkil Ga:6.

Detaljplanen möjliggör avstyckning för bostadsändamål för fastigheten Tjuvkil 2:155.

Fastigheten Tjuvkil 2:15 får genom planförslaget möjlighet att reglera kvartersmark från Tjuvkil 2:8 för att möjliggöra ny infart och parkering till sin fastighet då dennes nuvarande infartsväg till fastigheten försvåras p g a kommunens utbyggnad av gång- och cykelväg längs med väg 612, Hamnvägen. Kostnad för ersättning och lantmäteriförrättning står fastighetsägaren till Tjuvkil 2:15 för. Om anläggningen kräver bygglov är det fastighetsägaren till Tjuvkil 2:15 som står för kostnaden.

Fastigheten Tjuvkil 2:23 får genom planförslaget möjlighet att reglera kvartersmark från Tjuvkil 2:11 för att införliva befintlig komplementbyggnad inom egen fastighet. Kostnad för ersättning och lantmäteriförrättning står fastighetsägaren till Tjuvkil 2:23 för.

De fastigheter som får ökad byggrätt inom detaljplaneområdet och avser att utföra utbyggnad/ ombyggnad söker bygglov för detta hos kommunens bygglovsenhet. Bygglov är förenat med en kostnad som fastighetsägaren själv står för.

För E-områden inom planområdet kan, genom en lantmäteriförrättning, dessa områden antingen styckas av till en egen fastighet eller tillskapas en rättighet genom att ledningsrätt bildas i förrättningen. Ledningsnätsägaren ansvarar för att ansöka om, och bekosta, lantmäteriförrättning för tillskapande av ledningsrätt eller avstyckning. Ledningsnätsägaren ansvarar även för erläggande av eventuell ersättning.

Del av fastigheten Tjuvkil 2:67 ska regleras till kommunal fastighet för överföring av del av allmän plats, E-område. En överenskommelse om fastighetsreglering planeras att upprättas och ligger till grund för lantmäteriförrättningen. Ledningsnätsägaren ansvarar för att ansöka om, och bekosta, lantmäteriförrättning för tillskapande av ledningsrätt eller avstyckning.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Ledningsrätt ska bildas för:

- allmänna VA-ledningar inom kvartersmark och allmän platsmark
- allmänna starkströmsledningar inom kvartersmark och allmän platsmark

Ledningsnätsägaren ansvarar för att ansöka om, och bekosta, lantmäteriförrättning för tillskapande av ledningsrätt. Ledningsnätsägaren ansvarar även för erläggande av ersättning.

Planerad utbyggnad av kommunala VA-ledningar innebär att ett u-område skapas i detaljplanen över fastigheterna Tjuvkil 2:8 och Tjuvkil 2:37 för att möjliggöra bildande av ledningsrätt över dessa fastigheter. Då planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp är det kommunen som ansöker om, och bekostar lantmäteriförrättning för att bilda ledningsrätten.

Servitut

Kommunen behöver säkerställa en rättighet för den blivande pumpstationen inom fastigheten Tjuvkil 2:67 i planområdets norra del. Kungälv Energi behöver säkerställa rättighet där den kommande transformatorstationen ska placeras inom fastigheten Tjuvkil 2:67. Dessa servitut (alternativt avstyckningar) söks hos Lantmäteriet av respektive part som har behov av en rättighet.

I övrigt har det inte bedömts nödvändigt för planens genomförande att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar bildas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt.

Då det är enskilt huvudmannaskap i detaljplanen blir det aktuellt att bilda eller ompröva och utöka befintlig gemensamhetsanläggning för att lösa gemensamma nödvändigheter såsom väg för de blivande, nya fastigheterna.

Ägaren till Tjuvkil 2:8 och Tjuvkil 2:67 ska upplåta mark för ovan gemensamhetsläggning utan ersättning.

Exploatörerna ansöker om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaden.

Det blir även aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för naturmark då huvudmannaskapet är enskilt och det finns behov av att sköta naturmarken, utföra framtida besiktningar och eventuellt utföra åtgärder för att motverka bergsrisker. Lantmäteriet utför prövning av behov och avgör omfattning och deltagande i gemensamhetsanläggningen. Kommunen ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggning för naturmark för att säkerställa utförandet.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Fysiska anläggningar som exploatörerna ska utföra

Exploatörerna ska utföra byggnationer inom den kvartersmark de äger.

Kommunen ska tillse att det utförs bergsäkringsåtgärder på exploatörens mark och inom privatägd mark. Avtal för tillträde till de fastigheter som har bergsrisker inom sina fastigheter ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna. Tillträde sker utan ersättning. Kommunen har sökt statligt bidrag hos MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) mot naturolyckor för att finansiera del av kostnaden och möjliggöra bergsäkringsåtgärderna.

Bergsäkringsåtgärderna ska följa kommunala riktlinjer och godkännas av kommunen. Utförande part blir exploatören via avtal med kommunen som upprättas innan antagande av detaljplanen.

Inom allmän plats, gata längs med Stenstavägen ska kommunen bygga ut VA-anläggning när detaljplanen har antagits och planområdet ska därefter inrättas i kommunens

verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsledningar. Efter utförd byggnation ska kommunen återställa vägen till förut befintligt skick och efter slutbesiktning ska vägen överlåtas åter till vägföreningens förvaltning.

EI-, bredband- och teleförsörjning

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

Nya elledningar förläggs inom allmän platsmark och kvartersmark av Kungälv Energi AB. EI-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa. Exploatören står kostnaden för anslutningar till sina blivande fastigheter.

Värme

Fastigheterna inom planområdet förses med värme via enskilda lösningar.

Marksanering

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet. Det är därför osannolikt att marken är förorenad genom antropogen påverkan. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga om inte annan information blir känd.

Om marksanering krävs åligger det markägaren att åtgärda och bekosta detta.

Avfall

Området kommer att ha kommunal sophämtning. I planeringen av avfallshanteringen ska kommunens avfallsföreskrifter följas. Avfall ska hanteras i enlighet med kommunens renhållningsordning (KS2015/513).

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA). Detta är en följd av en vilja från kommunens sida att öka möjligheten till permanentboende i området, vilket ställer högre krav på ett miljömässigt bra vatten- och avloppssystem. Samtliga fastigheter kommer därför att behöva betala en anslutningsavgift till kommunen när VA-anläggningarna är utbyggda.

Brandvatten och släckvatten

Brandvattenförsörjning kan ske med Räddningstjänstens tankfordon med påfyllning från brandpost i korsningen mellan Tjuvkils huvud och Stenstavägen, alternativt pumphuset.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner främst söderut till Tjuvkils dike, norra delen. Exploatörerna är skyldiga att tillse att dagvatten från omgivande naturmark, kan tas om hand och avledas utan att grannfastigheter besväras. Dagvatten ska fördröjas/infiltreras och vid behov renas inom kvartersmarken. Öppna dagvattenanläggningar inom kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatörerna.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Inom allmän plats, natur kommer bergsäkringsåtgärder att krävas för att kunna genomföra detaljplanen då risker för bergras har konstaterats vid utredningar under detaljplanearbetet.

Kostnader för åtgärderna kommer att åläggas respektive fastighetsägare som har bergrasrisker inom sin fastighet samt delfinansieras med hjälp av ansökt bidrag från MSB.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Allmänna VA-anläggningar, dricksvattenledning och, vid behov, spillvattenledning kommer att anläggas av kommunen när detaljplanen har vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören står för dels plankostnader via plankostnadsavtal, genomförande av detaljplanen, utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, avgifter för anslutning av VA, el och fiber, dels lantmäteriförrättningar, men får samtidigt fördelen av ett ökat markvärde och kan räkna med en vinst vid försäljning av mark eller färdiga bostäder. Planekonomin bedöms kunna motiveras utifrån de samhällsviktiga funktioner som möjliggörs och de intäkter som förväntas.

Fastigheterna inom planområdet som får ökad byggrätt och inträder i den allmänna VA-anläggningen kommer att få kostnader i form av eventuella planavgifter och bygglovsavgifter samt anslutningsavgifter för VA men samtidigt öka i värde.

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA vilket innebär att samtliga fastigheter ska betala en anslutningsavgift till kommunen när VA-anläggningarna är utbyggda. Planavgifter tas ut i bygglovskedet för de fastigheter som har fått en största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad om minst 130 kvm. Detta omfattar alla bostadsfastigheter inom planområdet förutom två; Tjuvkil 2:28 och 2:161. Dessa två fastigheter kan inte få högre byggrätt på grund av fastigheternas nuvarande otillgängliga utformning.

PLANAVGIFT

Ett plankostnadsavtal finns med den exploatör som önskar pröva nya bostadsfastigheter inom planområdet. Planavgift i bygglovskedet tas inte ut av exploatören eftersom plankostnaderna regleras i plankostnadsavtalet.

Planavgifter tas ut i bygglovskedet för de fastigheter som har fått en största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad om minst 130 kvm. Detta omfattar alla bostadsfastigheter inom planområdet förutom två; Tjuvkil 2:28 och 2:161 som har för otillgänglig utformning som ursprungsläge.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Drift allmän plats

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Då det är enskilt huvudmannaskap i detaljplanen blir det aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning (ga) för eventuella anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt.

Tjuvkil ga:6

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Tjuvkil ga:6 med ändamål väg. Blivande bostadsfastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Planförslaget innehåller en utökning av lokalgata. Omprövning av gemensamhetsanläggning Tjuvkil ga:6, för att omfatta utökningen, ansöks hos Lantmäteriet och bekostas av exploatören. En inträdesersättning kommer att debiteras de blivande fastigheterna som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Ägaren till Tjuvkil 2:67 och Tjuvkil 2:8 ska upplåta mark för ovan gemensamhetsanläggning utan ersättning. Exploatörerna ansöker om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaden.

Ny ga

För den del av allmän plats, natur som omfattas av bergrasrisker och kräver framtida åtgärder i form av besiktning av de bergsåringsåtgärder som utförs vid antagande av detaljplanen och

eventuella bergssäkringsåtgärder i framtiden, ska en ny gemensamhetsanläggning bildas för att samordna och reglera skötsel av allmän plats, natur.

Omfattning och deläggande i denna ga beslutas av Lantmäteriet. Ansökan om lantmåteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning för natur åläggs kommunen för att säkerställa att gemensamhetsanläggningen bildas. Kostnaden för lantmåteriförrättningen åläggs exploatören då gemensamhetsanläggningen krävs för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Ägaren till Tjuvkil 2:67 och Tjuvkil 2:8 ska upplåta mark för ovan gemensamhetsläggning utan ersättning.

DRIFT ALLMÄN PLATS

De delar av detaljplanen som omfattas av allmän plats, gata och allmän plats, natur och ligger inom enskilt huvudmannaskap ska förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. En gemensamhetsanläggning för naturmark ska bildas för att förvalta, bekosta och tillse att utförande av de framtida bergsbesiktningar sker, som enligt utredning Fördjupad bergteknisk utredning, Tjuvkil etapp A, Kungälv Mars 2021, Rev maj 2021, bedöms behövas. Den allmän plats, gata som ligger inom väg 612 kommer att förvaltas och driftas av kommunen.

Vägföreningen får ökade driftskostnader för den utökade delen av Stenstavägen samt intäkter i form av inträdesersättning för de tillkommande fastigheterna.

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats för den del av Hamnvägen inom planområdet som får kommunalt huvudmannaskap.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Idag har fastigheterna inom planområdet egna dricksvattenbrunnar. Avloppsanläggningen inom planområdet har redan övertagits av kommunen och ingår i kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Det pågår projektering för utbyggnad av kommunalt VA i planområdet. Utbyggnad av allmän VA-anläggning för dricksvatten kommer att ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. En avloppspumpstation (APS) kommer att anläggas inom E-område i planområdets norra del.

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar.

GATUKOSTNADER

Kommunen har tagit över väg 612 från Trafikverket. Övriga gator är enskilda och förvaltas av enskilda vägföreningar. Blivande bostadsfastigheter som ska inträda i gemensamhetsanläggning för väg betalar inträdesersättning för detta till vägföreningen i samband med lantmåteriförrättning. Befintligt exploateringsavtal för planområdet söder om detta planområde, Tjuvkils Ängar reglerar kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören för upprustning av väg 612. Kostnader för utbyggnad av allmän plats finansieras av exploatörerna genom exploateringsavtalet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal tas fram tidigast efter samråd och ska godkännas av kommunfullmäktige/kommunstyrelsen innan, eller i samband med att, planen antas.

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsutbyggnad, dagvattenhantering, exploateringskostnader med mera. Exploatörerna ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatörerna ansvarar för enligt detta avtal.

Att exploatörerna bekostar utbyggnaden av allmän plats (och bergsäkringsåtgärderna inom allmän plats, natur) innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Eventuella tillkommande kostnader regleras i exploateringsavtalet.

ÖVRIGA AVTAL

Överenskommelser om fastighetsreglering gällande allmän platsmark kommer att upprättas, berörda parter är exploatören, ägarna till Tjuvkil 2:8 och kommunen.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Tjuvkil 2:15 och 2:8 samt mellan Tjuvkil 2:23 och 2:11 gällande kvartersmark, se tabell på sida 44-45, fastighetskonsekvenser.

Respektive ledningsägare ska teckna överenskommelse om ledningsrätt med de fastighetsägare som upplåter mark för ledningar.

Avtal om bergsäkringsåtgärder ska tecknas mellan kommunen och exploatören för att reglera tillträde till mark, kostnader och utförande av bergsäkring.

Avtal om tillträde för bergsäkringsåtgärder ska tecknas mellan kommunen och de fastighetsägare som har bergrasrisker inom sina fastigheter.

TIDPLAN

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Exploatörerna genomför de bergsäkringsåtgärder som krävs innan byggnation. Kommunen planerar att bygga allmänna VA-anläggningar inom detaljplanen efter att detaljplanen vinner laga kraft. När ovan anläggningar är utbyggda ska exploatörerna påbörja sin byggnation på kvartersmark vilket kommer att ske i etapper.

Enligt plankartan får inte startbesked ges för byggnadsverk förrän den allmänna VA-anläggningen har kommit till stånd, detta gäller för kvartersmark (exklusive E-områden).

KULTURVÄRDEN

FORNLÄMNINGAR

Generellt gäller att om fornfynd eller fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 5 och 10 §§ KLM).

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

MILJÖBALKEN (1971:948)

Biotopskydd

I mittersta delen av planområdet, inom fastigheten Tjuvkil 2:8 förekommer en stenmur som kan komma att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. För åtgärder som berör biotopskyddade objekt, såsom stenmurar och åkerholmar, krävs dispens. Dispens söks av exploatören hos Länsstyrelsen.

FASTIGHETSBILDNINGSLAG (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

ANLÄGGNINGSLAG (1973:1149)

Nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

LEDNINGSRÄTTSLAG (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för respektive ledningsägares anläggningar varvid ledningsrättslagen aktualiseras.

UPPLYSNINGAR

Bygglov samt marklov söks hos miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (till exempel bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet tar ut en avgift enligt taxa för att behandla tillståndsansökan.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Byggnadsplan för fritidsområdet Tjuvkil, akt nr 44, laga kraft 1961-06-02

PLANPROGRAM

- Program Tjuvkil, godkänt 2004-06-09

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2024-04-16

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP 2010, antagen 2012-01-19

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Tjuvkil etapp A, Tjuvkil 6:7 med flera, 2019
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan Tjuvkil etapp A, Tjuvkil 6:7 med flera, 2019-09-19

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Prioritering av planarbete i Tjuvkil (Kommunstyrelsen 2018-12-12)
- Översiktsplan 2050, pågående arbete

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

REGIONPLAN

- Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021 – 2030
- Strukturbild för Göteborgsregionen (2008)

UTREDNINGAR

- Rapport dagvattenutredning, Sweco, 2013-10-12
- VA och dagvattenutredning, Sweco, 2014-11-18
- Rapport dagvattenhantering – Tjuvkils huvuddike, Sigma Civil, 2021-04-13
- Bullerutredning, ÅF Infrastruktur, februari 2013-02-20
- Trafikutredning, Kreera, april 2020-04-22
- PM Buller, Väg 168 Kungälv-Marstrand, delen Tjuvkil, Trafikverket, 2020-07-02
- Arkeologisk utredning, Rio Göteborg, 2021-10
- PM bergteknik, Cowi, 2019-12-01
- PM geoteknik, Cowi, 2020-12-22
- Markteknisk undersökningsrapport, Cowi, 2020-12-22
- Fördjupad bergteknisk utredning, Cowi, 2021-05-01
- PM bergteknisk riskanalys, WSP, 2021-05-18

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLANER

Byggnadsplan

För planområdet gäller byggnadsplan Tjuvkil etapp A, Tjuvkil 2:67 med flera (år 1960). Byggnadsplanen anger kvartersmark för bostäder, med en största byggnadsarea på högst 60 kvadratmeter, högst en våning och en komplementbyggnad på högst 15 kvadratmeter.

För tre fastigheter i östra delen av planområdet, vid Tjuvkils vägskäl, möjliggörs utöver bostad handel, högst 100 kvadratmeter byggnadsarea. Bebyggelsen är reglerad utmed befintliga gator. Runt om bebyggelsen är marken planlagd som natur med enskilt huvudmannaskap.



Utdrag från gällande byggnadsplan från år 1960. Aktuellt område markerat med svartstreckad linje.

Detaljplan för väg 168 genom Tjuvkil

Detaljplanen för väg 168 angränsar till planområdet i sydost. Planen togs fram parallellt med en ny vägplan. Syftet med vägplanen var att planera en ny gång- och cykelväg norr om väg 168, gångpassager vid och upprustning av busshållplatser, trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen till Tjuvkils huvud samt viss breddning av körbanan för att underlätta framkomligheten för kollektivtrafiken. I samband med genomförandet planeras även bullerskyddsåtgärder.

Detaljplan Tjuvkils huvud, Tjuvkil 2:67 med flera

Detaljplanen angränsar till planområdet i söder. Planen möjliggör nya bostäder och förskola, nya gator samt bevarande av naturmark. Tjuvkils dike, som tar emot mycket av dagvattnet i området, ingår i detaljplanen för Tjuvkils huvud.

PLANBESKED

Positivt planbesked, för att upprätta detaljplan för bebyggelsen längs Stenstavägen, gavs 2011-04-27. I beslutet framgår att avgränsning av planområdet får bedömas under arbetet med detaljplanen. Som förutsättning för ett antagande av ny detaljplan anges även att samtliga fastigheter inom planområdet kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp.

PLANPROGRAM

Program Tjuvkil (2004) togs fram för att under pågående samhällsutveckling ge riktlinjer inför kommande detaljplanering i området. I programmet redovisas att ge möjlighet till omvandling av fritidshus till helårsboende samtidigt som områdets karaktär bevaras och naturvärde och friluftslivets intressen värnas. Förhållandet små hus på stora tomter värderas för att bibehålla en lantlig karaktär samt att bebyggelsen volymmässigt anpassas till terrängen så att horisontlinjer i landskapet bibehålls.

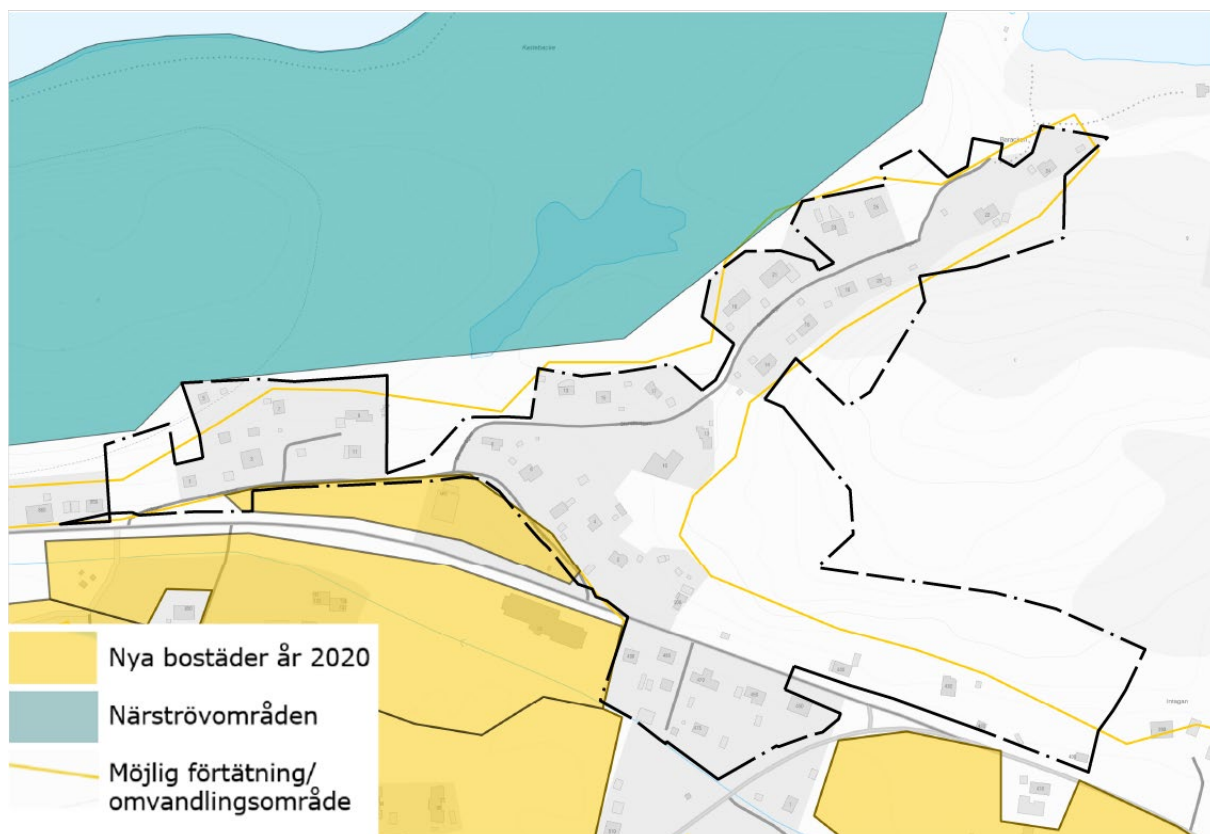


Bild visar vy från söder, på Väg 168 mot planområdet i norr, med klipplandskapets horisontella linje i fond.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan 2010, anger aktuellt område inom tätortsavgränsning i kustzon, där förtätning av bostäder och verksamheter kan prövas. Vidare anges att Tjuvkil i första hand ska utvecklas genom att möjliggöra omvandling av fritidshus till permanentbostäder och kompletteringar inom befintlig bebyggelse.

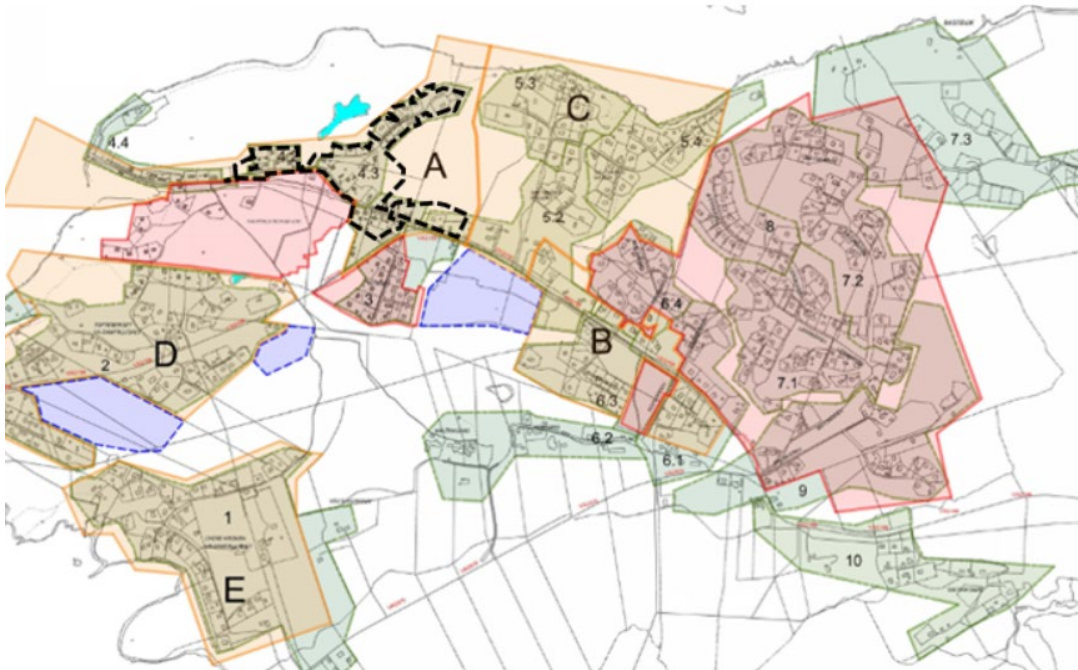
Tjuvkils hamn betecknas som en viktig hamn och Tjuvkil kan på sikt utvecklas till serviceort. Tjuvkil ligger längs det, i Kungälv's strukturbild, utpekade sekundära stråket vilket innebär att längs väg 168 finns etablerad kollektivtrafik och målpunkter för boende, verksamheter och turism. Inriktningen för framtida bostadsbyggande bör vara ett varierat utbud vad gäller upplåtelseformer och bostadstyper för att få ett socialt hållbart och levande samhälle.



Markanvändning i översiktsplan 2010. Planområdet markerat i svart.

PRIORITERING AV PLANARBETE I TJUVKIL

Kommunstyrelsen beslutade (2018) om en prioriteringsordning avseende omvandling av detaljplaner i Tjuvkil, vilket bygger på utbyggnadsordningen av kommunalt vatten och avlopp. Aktuell detaljplan ligger inom område A, prioritet 1.



Kartbilden visar prioriteringsordning av detaljplaner från A - E. Planområdet i svart, streckad linje inom område A, högst prioritet.

REGIONALA

REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI FÖR VÄSTRA GÖTALAND 2021 – 2030

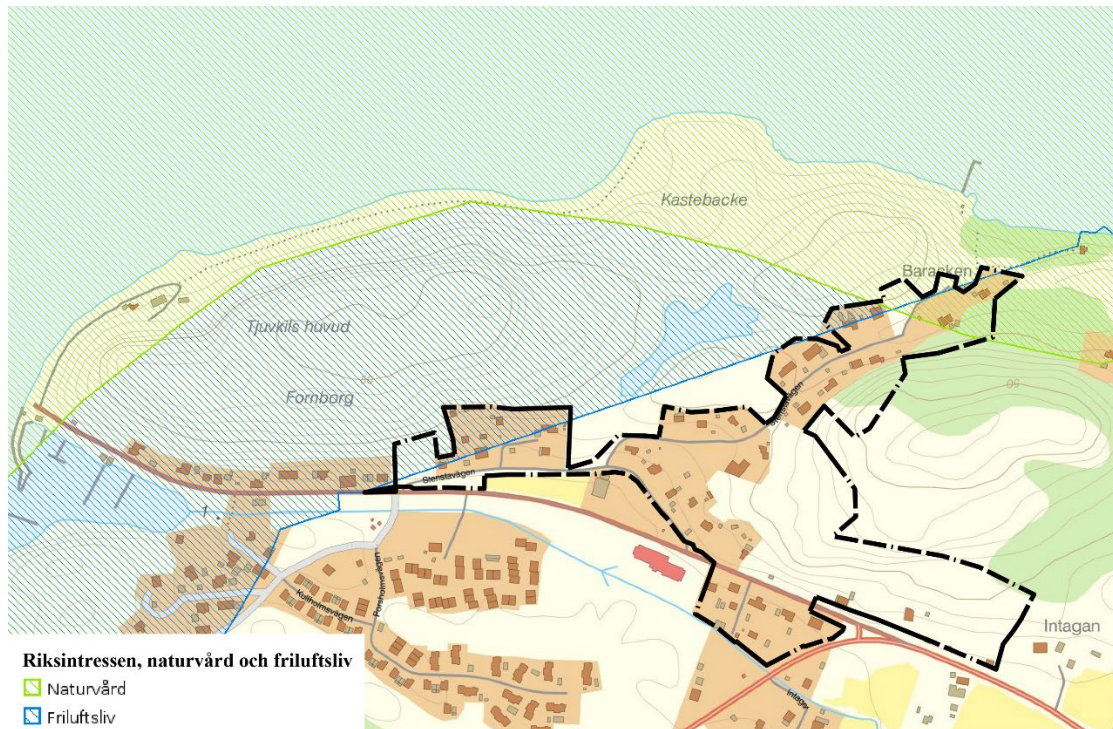
Utvecklingsstrategin är en vägledning för hur regionen ska utvecklas fram till år 2030. Visionen anger strategier för utveckling mot ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Utifrån målen i visionen är följande relevant för planförslaget:

- Miljö och klimat: mål om att minska klimatpåverkan och främja hållbarhet. Detaljplanen möjliggör för förtätning i anslutning till befintlig infrastruktur och möjliggör för ny gång- och cykelväg vilket främjar hållbara transporter.
- Attraktiv livsmiljö och boende: mål om en god livsmiljö och attraktiva bostäder. Planförslaget möjliggör för permanentbostäder och nya bostäder på attraktivt läge i kommunen.

STRUKTURBILD FÖR GÖTEBORGSREGIONEN

I strukturbilden anges att kommunerna gemensamt ska ta ansvar för att utveckla en hållbar regional struktur genom att ta tillvara och utveckla kustzonen, med särskilt fokus på markanvändningen i de strandnära områdena, vilket är högst relevant i den aktuella detaljplanen.

RIKSINTRESSEN



Rikssintressen för friluftsliv och naturvård, enligt 3 kap. Miljöbalken (Boverket, 2024). Planområdet i svart.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Den norra delen av planområdet ligger inom område som utgörs av riksintresse för naturvård, (NRO 14135 Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden). Viktiga värden utgör bland annat högproduktiva grundområden, vilka är viktiga för många fiskarters uppväxtområden, artrika odlingslandskap och lövskogsområden. Som förutsättningar för bevarande lyfts att stränders opåverkade karaktär ska bibehållas och att reproduktionsområden för fisk och sjöfåglar ska skyddas mot fysiska ingrepp och störningar.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Den västra och norra delen av planområdet ligger inom ett område som utgör riksintresse för friluftsliv (FO 39 Södra Bohusläns kust). Området ses ha särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur/kulturmiljö, friluftaktiviteter och vattenanknutna friluftaktiviteter.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Hela planområdet omfattas enligt miljöbalkens 4 kapitel 4 § av riksintresse för högexploaterad kust. Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp får fritidsbebyggelse endast tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. Syftet med riksintresset är att skydda oexploaterad mark.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kapitlet miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse. Det vill säga att varken jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden berörs. Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är regler om kvaliteten på mark, vatten och miljön. Det finns MKN för luft, vatten och buller. MKN för luftkvalitet anger en viss halt av ett ämne som inte får överskridas. MKN för buller anger nivåer som ska eftersträvas. I planförslaget har MKN för vatten och buller utretts. Se vidare under rubrik *Konsekvenser – Hälsa och säkerhet*.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Detaljplanen berör inte några mellankommunala intressen.

NATUR

Planområdet ligger intill natur som är skyddad - kustzonen och riksintresse för rekreation och friluftsliv. I östra delen finns skogbeklädda höjdryggar. Vegetationen är omväxlande skogbeklädd samt låg och karg med synliga stenhällar. Naturmarken nås genom stigar, från befintliga allmänna gator.

ARTSKYDD

Inom planområdet har ett antal rödlistade arter påträffats. Naggbjörnbär kavelhirs och dvärglin är alla nära hotade. Knutört är sårbar. Se vidare under *Konsekvenser*.

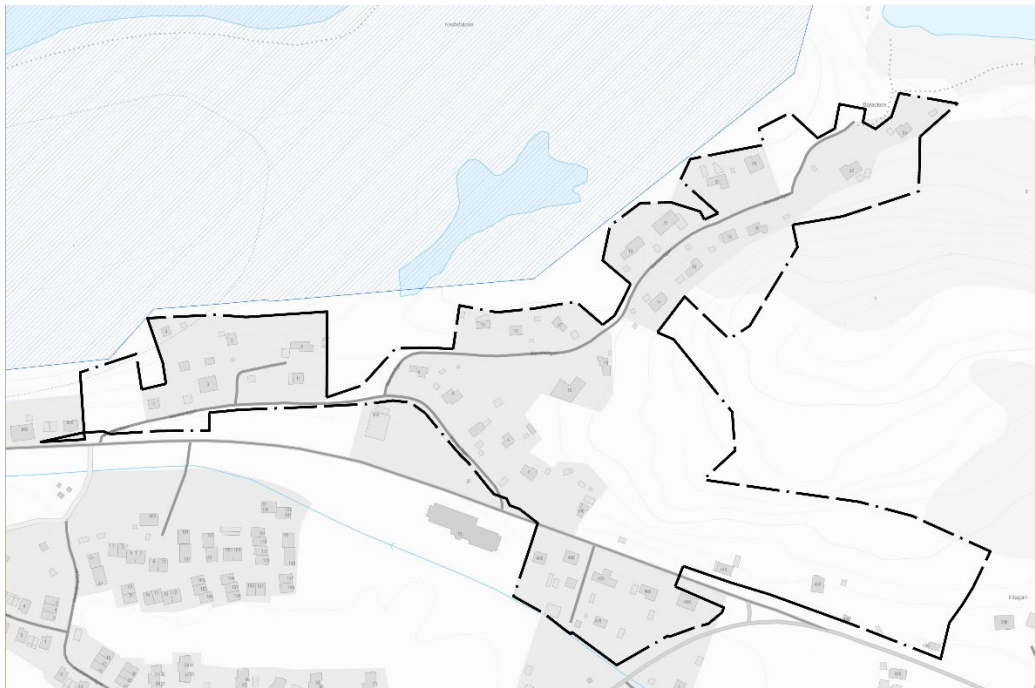


Ortofoto över området. Planområdet markerat i vitt. Påträffade, rödlistade arter markerade.

MILJÖ

STRANDSKYDD

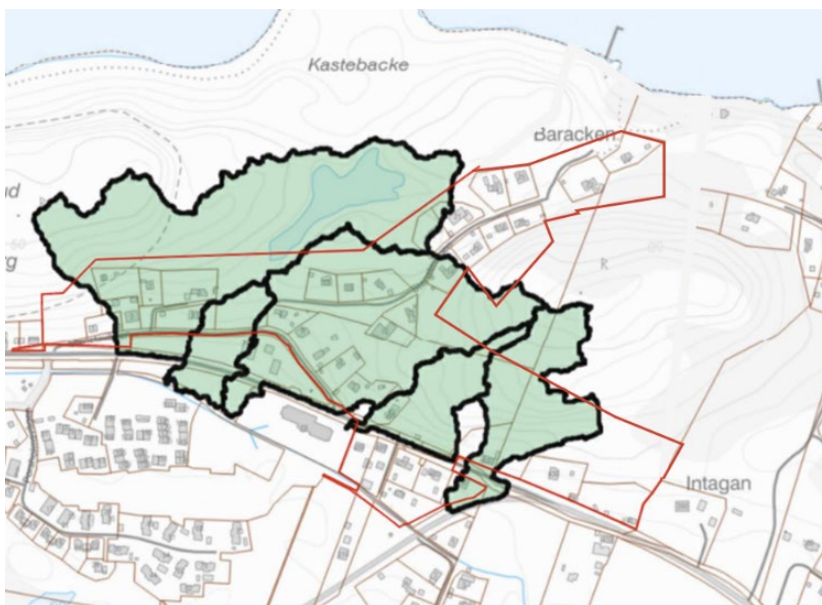
Idag är strandskyddet upphävt inom detaljplanen, men i samband med att en ny detaljplan föreslås träder strandskyddet åter in. En ny prövning av strandskydd behövs därför. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskydd på 100 meter från strandlinjen samt 100 meter från sjön nordväst om planområdet.



Område som idag omfattas av strandskydd i blå skraffering. Planområdet i svart.

DAGVATTEN

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Avrinningsvägarna är främst naturliga som rinner mot havet eller vattendrag. Största delen rinner söderut, mot andra sidan av väg 168, och mynnar ut i Tjuvkils dike. Slutlig recipient är Älgöfjorden.



Planområdesgräns i rött och de avrinningsområden som rinner söderut markerade i grönt (Kungälv kommun, 2023).

VATTENVERKSAMHET

Inom den sydöstra delen av planområdet fanns ett dikningsföretag från 1944 (akt nr. O-E1a-0391). Dikningsföretaget upphävdes 2022 och diket ingår nu i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Parallellt med planarbetet pågår ett vatten- och avloppsprojekt med planerade

åtgärder för att öka kapacitet att omhänderta tillkommande dagvatten. Det planeras ingen vattenverksamhet inom ramen för den här detaljplanen.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken har historiskt sett endast varit bebyggt med fritidshus. Inga fyllnadsmassor har använts inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

I trafikbullerförordningen (2015:216) anges följande riktvärden för bullernivåer vid bostadsbebyggelse:

	Bostad, fasad	Bostad, uteplats
Riktvärden, ekvivalent bullernivå	60 dBA	50 dBA
Riktvärden, maximal bullernivå		70 dBA
	Om 60 dBA överskrids är det tillräckligt om minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida (högst 55 dBA)	

Trafikbullerberäkningar finns för de delar av planområdet som berörs av bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena. Bullerberäkningarna har tagits fram i samband med planering av utbyggnad av väg 168 (Trafikverket, 2020) samt i samband med detaljplanen *Tjuvkils huvud, Tjuvkil 2:67 med flera*, (ÄF, 2013) söder om planområdet.

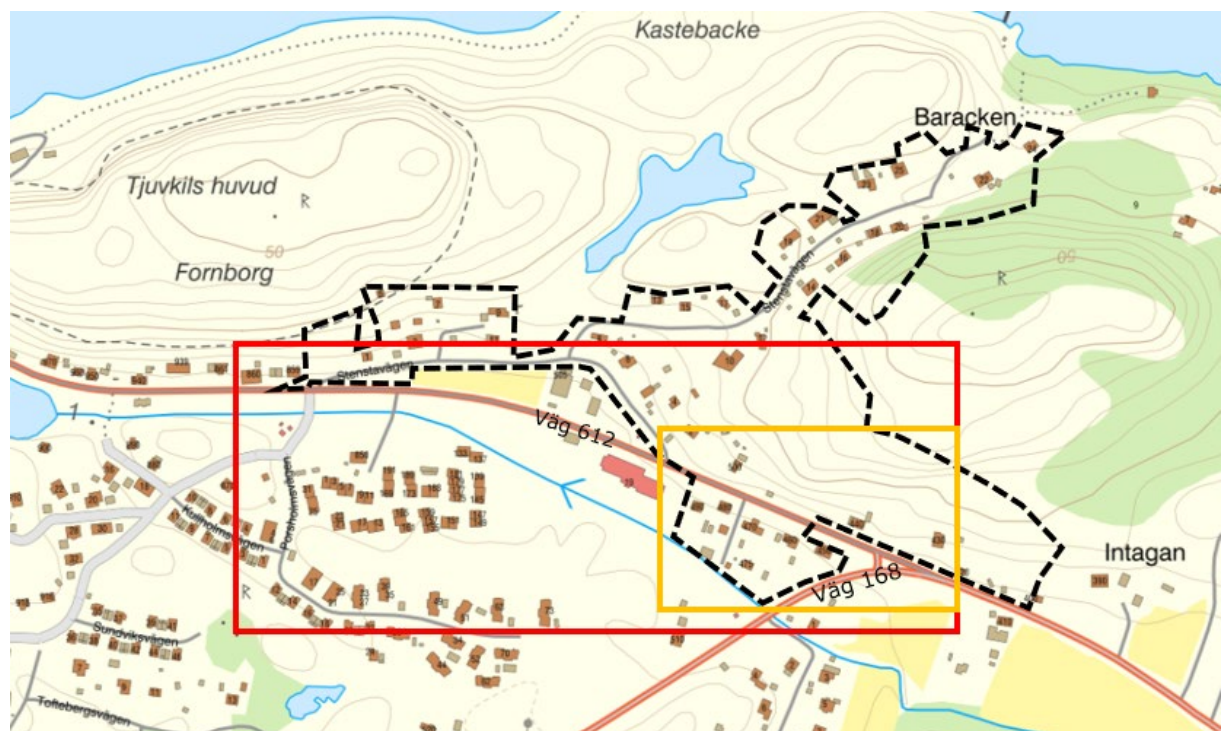
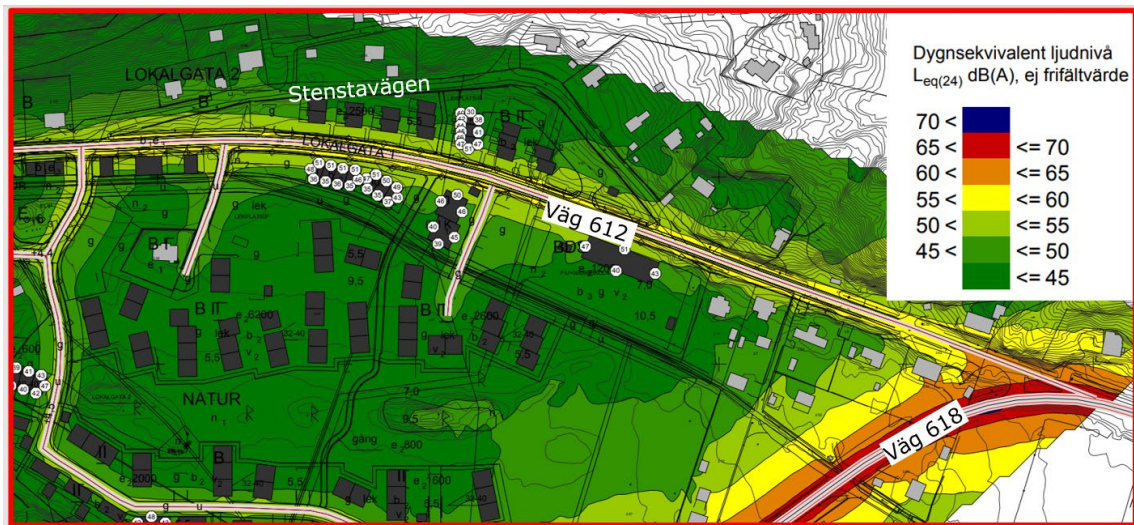
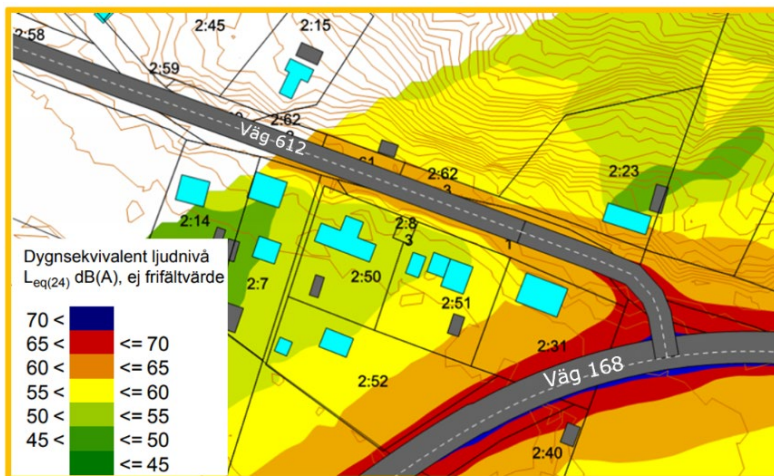


Illustration som visar hur utsnittet för bullerberäkningarna nedan (röd och gul rektangel) förhåller sig till planområdet (svart streckad linje). Se beräkningarna nedan.

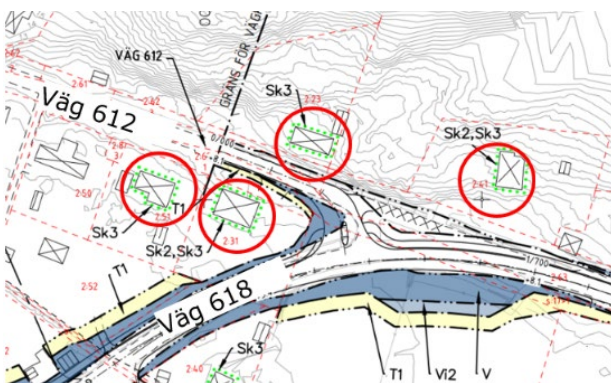


Utdrag från bullerutredning (ÅF, 2013). Beräkningarna bygger på prognostiserad trafik sommarhalvåret.



Utdrag från bullerberäkning (Trafikverket, 2020) som togs fram i samband med planeringen av utbyggnad av Väg 168. Prognosår 2040.

Eftersom vissa bostäder riskerar att utsättas för bullervärden som överskrider riktvärdena, krävs åtgärder. Fastigheterna utmed väg 168 bedöms utsättas för nivåer mellan 55 och 60 dBA. Fasaderna bedöms klara riktvärdet på 60 dBA, däremot krävs åtgärder vid uteplats. Till exempel kan uteplats placeras på tyst sida av byggnaden, eller förses med plank mot vägen. Planförslaget möjliggör för de åtgärder som krävs.



Fastigheter inringade i rött berörs av bullerskyddsåtgärder inom ramen för Trafikverkets vägplan samt tillhörande detaljplan (Trafikverket, 2020).

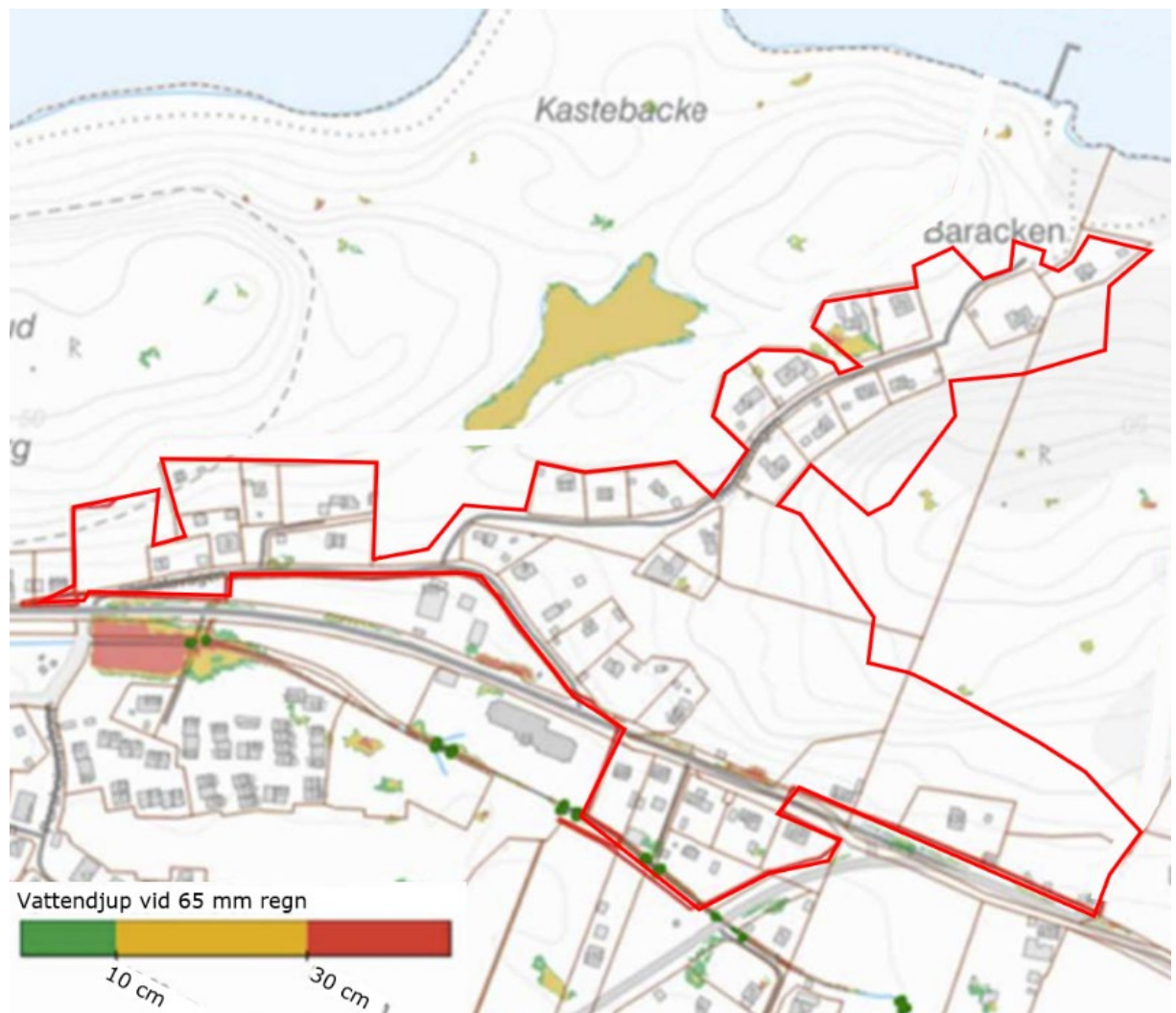
RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Havsnivåhöjning

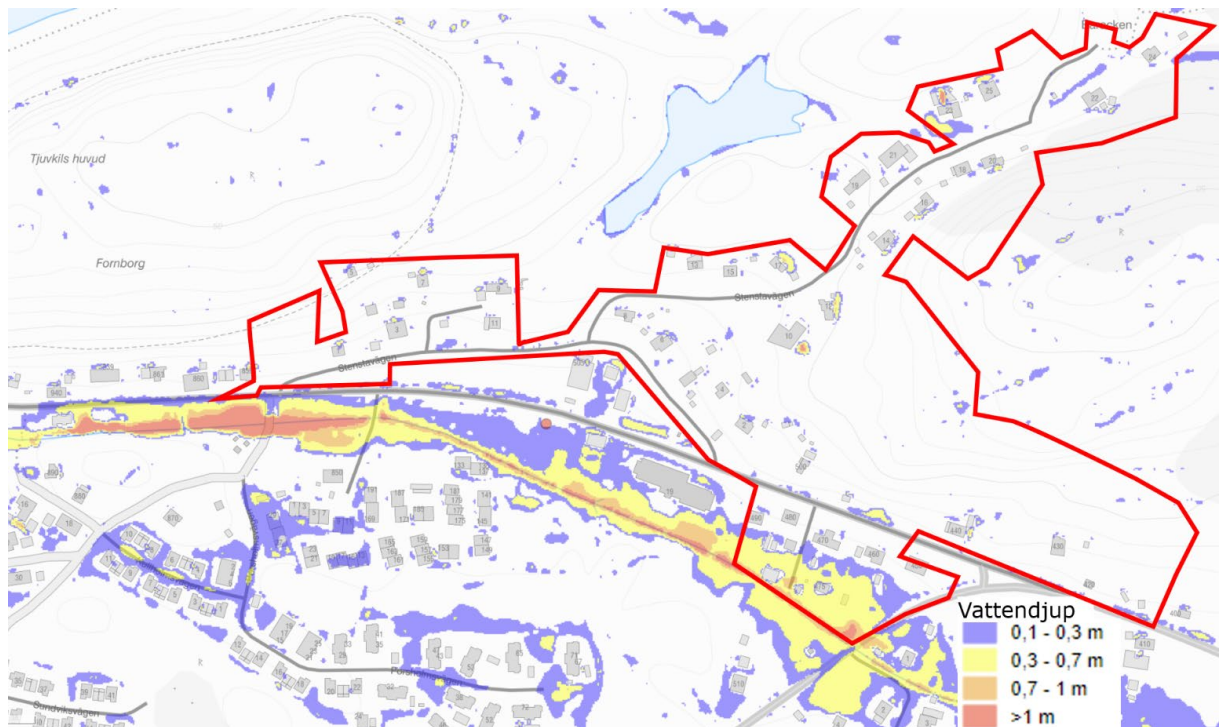
Förväntad havsnivåhöjning för del av huvuddiket Tjuvkils dike kommer att ske. I rekommendationerna finns riktlinjer för lägsta nivå för bebyggelse. Bostäder bör placeras på en höjd minst +3,4 meter över havet.

Skyfall

En simulering av vattenavrinningen vid ett skyfall, med ett 10-årsregn på 65 millimeter, har utförts av Kungälv kommun (se illustration nedan). Enligt simuleringen är det endast ett fåtal fastigheter som förväntas få problem med stående vatten vid dimensionerande regn. En del av väg 612, som ägs av kommunen, förväntas drabbas av översvämning, men inte i sådan omfattning att det utgör en risk för framkomlighet.



Vattendjup vid ett 10-årsregn (65 millimeter). Planområdet i rött.



Skyfallskartering med beräknade vattendjup vid ett 100-årsregn. Planområdet i rött.

Vid ett 100-årsregn riskerar bostäder i planområdets södra del att drabbas av stående vatten på 0,1 – 0,7 meters djup. Åtgärder på Tjuvkils dike är nödvändiga för att förbättra situationen.

RISK FÖR BLOCKUTFALL

En bergteknisk undersökning visar att risk för blockutfall föreligger (Cowi, 2021). Berget inom området är på vissa ställen av sämre kvalitet. Det finns även bergsslänter som lokalt är branta och ligger i direkt anslutning till bebyggelse.

Åtgärder bedöms nödvändiga för att förhindra blockutfall som kan leda till skada.



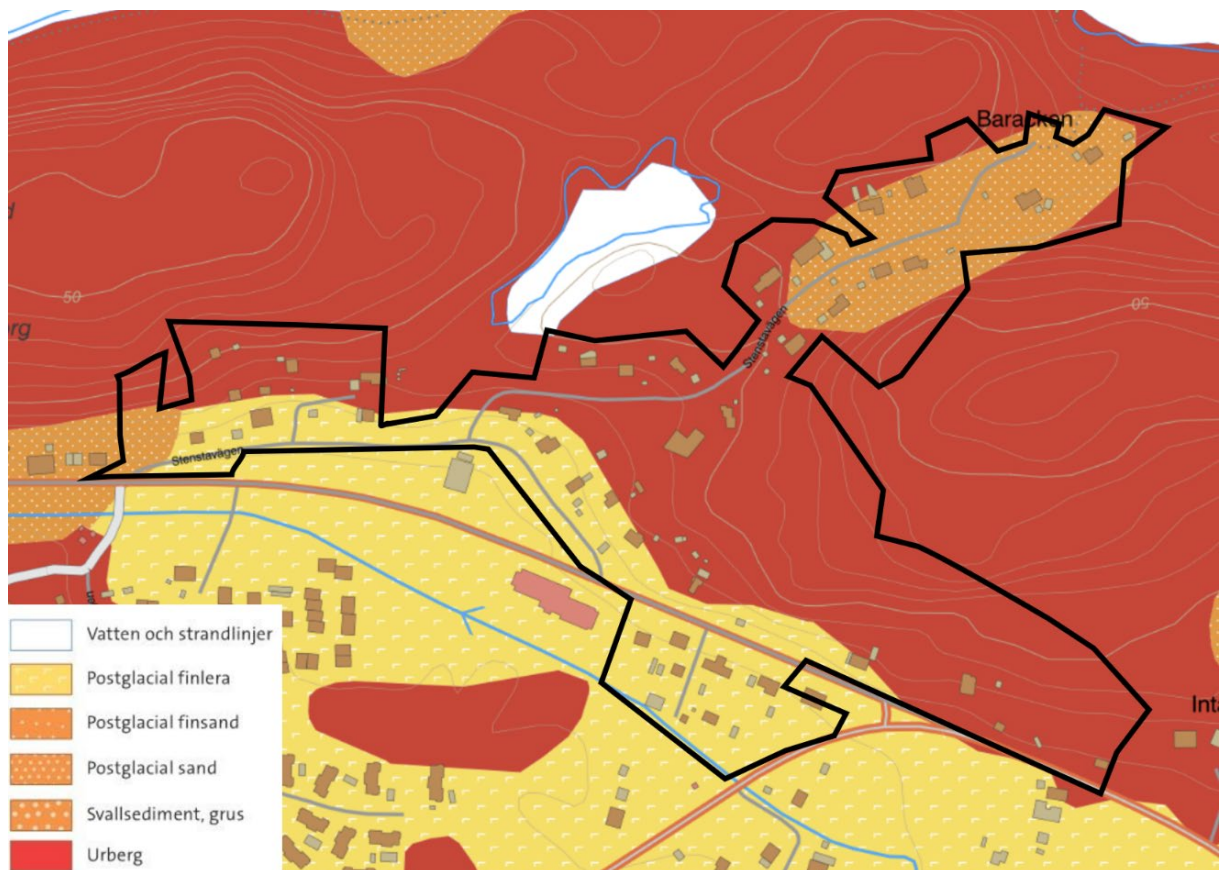
De åtgärder i form av skrotning och bultning som krävs är markerade i kartan ovan (Cowi, 2021).
Planområdesgräns i vitt.

RISK FÖR RADON

Planområdet ligger i ett område med låg- till normalrisk för markradon.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk utredning (Cowi, 2020) visar att jordlagerföljden inom större delen av planområdet huvudsakligen utgörs av friktionsjord som vilar på berg. Det finns även partier med synligt berg i dagen. I planområdets västra del består jordlagren av fyllning på lera, som via ett friktionslager vilar på berg.



Utdrag från SGI:s jordartskarta (2024). Planområdet i svart.

STABILITET OCH SÄTTNINGAR

Längst västerut inom planområdet krävs restriktioner för maxbelastning. I övrigt bedöms stabiliteten som tillfredsställande. Vid lokala schakter och uppfyllnader ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inte inom någon av kommunens uttagna kulturmiljöer eller inom riksintresse för kulturmiljövården.

FORNLÄMNINGAR

Fornminnen är skyddade enligt kulturmiljölagen. Vid ingrepp krävs tillstånd från länsstyrelsen. En arkeologisk utredning visar en fornborg och en stensättning på berget Tjuvkils huvud. Dess placering och utbredning berör delvis planområdets norra del. En befintlig bostadsfastighet ligger inom fornborgens utbredning. På berget i planområdets östra del finns ytterligare en stensättning. Stensättningen berörs inte av planområdet. Inga fornlämningar påverkas av planförslaget.

En arkeologisk utredning har utförts (Rio Göteborg, 2021) och länsstyrelsen konstaterar att inga ytterligare arkeologiska åtgärder i samband med aktuell detaljplan behövs (2021).



I rött syns fornborgen, röda punkter visar var identifierade fornlämningar finns. Planområdet i svart, streckad linje.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns i huvudsak villabebyggelse, med varierande utformning. Längs den södra delen av Stenstavägen ligger småskalig bebyggelse, till stor del uppförd mellan 1900 och 1930-talet. Många byggnader har byggts till och renoverats med nya fönster och tilläggsisolering, vilket har lett till att få byggnader har kvar sitt originalutseende. I den nordöstra delen av planområdet, längs väg 612 och väg 168 är bebyggelsen varierad i både ålder och utförande.



Bilden visar bebyggelse längs sydvästra delen av Stenstavägen.

LANDSKAPSBILD

Den låga bebyggelsehöjden som följer topografin ger en horisontlinje som följer naturen och landskapet. Den befintliga bebyggelsen är gles och inspräng i naturen, vilket gör att den inte är ett dominant inslag i miljön idag.

TOPOGRAFI

Det finns stora höjdskillnader inom planområdet. Östra delen består av en högre höjd, som högst cirka 60 meter över havet. I söder vid väg 612 ligger höjderna på 4–8 meter över havet.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Precis söder om planområdet utmed väg 612 finns en nybyggd förskola.

TILLGÄNGLIGHET

Områdets topografi skapar utmaningar vad gäller tillgänglighet för rörelsehindrade. Lutningen är brant på många ställen inom planområdet. Lutningen på den befintliga Stenstavägen är på något ställe för brant gentemot gällande krav.

MÖTESPLATSER

Det finns inga kommunalt anlagda lekplatser, grillplatser, vindskydd eller liknande inom planområdet men både naturmark i närområdet och gemensamma badplatser möjliggör mötesplatser i orörd natur.

REKREATION

Bebyggelse inom planområdet har uppkommit som fritidshusbebyggelse. De delar av planområdet som inte är bebyggda består till stor del av skogs- och lavbeksatt kuperad naturmark. På många håll syns berg i dagen. Informella stigar leder till naturmarken runt om bebyggelsen och till vattenområden.

Bebyggelsen är omgiven av relativt orörd mark och vegetation, vilket utgör ett värde för områdets karaktär och upplevelse av orörd natur.



Kuperad naturmark intill befintlig bebyggelse i planområdet.

SERVICE

En ny förskola har uppförts i anslutning till planområdet söder om Väg 612. Under sommarhalvåret finns en kiosk i hamnen. Det bedöms finnas för litet underlag för annan samhällsservice i området.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planområdet nås via väg 168 som ansluter till väg 612 vid Tjuvkils vägskäl. Väg 168 trafikerar mellan Marstrand och Kungälv. Marstrand är ett populärt besöksmål under sommartid då trafiken ökar kraftigt.

I samband med att Trafikverket bygger om väg 168 byggs korsningen vid Tjuvkils vägskäl om för högre trafiksäkerhet.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

I samband med att Trafikverket bygger om väg 168 utökas vägen med gång- och cykelväg. Kungälv kommun planerar att bygga ny gång- och cykelväg längs väg 612.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Ett parallellt projekt pågår i samband med detaljplanens framtågande med att ansluta samtliga fastigheter inom planområdet till kommunalt vatten- och avlopp.

BRANDVATTEN

Brandvattenförsörjning kan ske med Räddningstjänstens tankfordon med påfyllning från brandpost i korsningen mellan Tjuvkils huvud och Stenstavägen alternativt pumphuset.

EL OCH FIBER

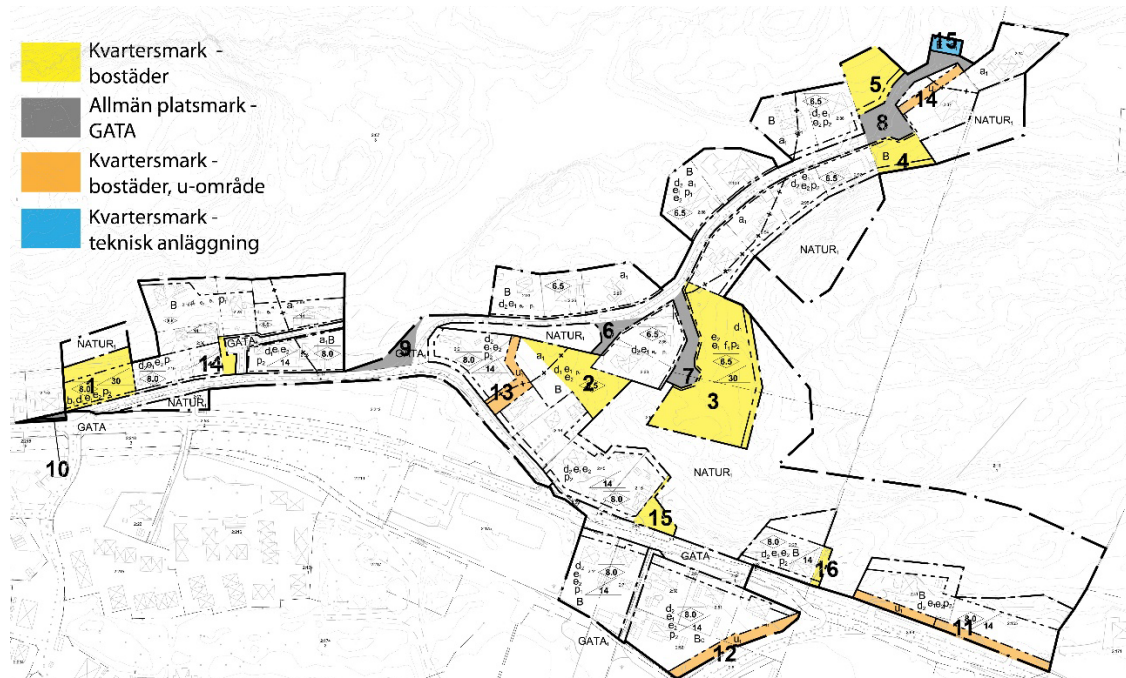
Kungälv energi äger elnätet ska uppföra en ny transformatorstation i norra delen av planområdet, i slutet av Stenstavägen. Kungälv energi planerar att lägga nya kablar i samband med att vatten- och avlopp byggs ut och har för avsikt förbereda för att ansluta fiberkablar till området.

VÄRME

Värme ordnas enskilt.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER



Karta som illustrerar vilka fastigheter som berörs av förändrad markanvändning genom aktuell detaljplan.

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

NR	FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSÄTTIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
			KOSTNADER	INTÄKTER
	Kvartersmark – bostäder			
1, 3, 4, 5	Tjuvkil 2:67 område 3	Ska avstå mark till nya fastigheter	Lantmäteriförrättning	Försäljning av nya tomter
2	Tjuvkil 2:8 område 1	Ska avstå mark till nya fastigheter	Lantmäteriförrättning	Försäljning av nya tomter
3	Tjuvkil 2:8 område 1	Ska avstå mark till nya fastigheter, om marken delas i fler än en fastighet (vilket är möjlig ytmässigt) behövs servitut för in/utfart för den ena fastigheten.	Lantmäteriförrättning	Försäljning av nya tomter
12	Tjuvkil 2:155	Ev. fastighetskonsekvens till blivande fastighet. Möjliggörs blivande tomt	Ev. lantmäteriförrättning	Ev. försäljning nya tomter
14	Tjuvkil S:17 område 8	Del av allmän platsmark planläggs för kvartersmark för bostäder för att kunna regleras till Tjuvkil 2:36	Lantmäteriförrättning	Försäljning av mark
15	Tjuvkil 2:8 område 1	Del av naturmark planläggs som kvartersmark för bostäder för att kunna regleras till Tjuvkil 2:15	Lantmäteriförrättning	Försäljning av mark

16	Tjuvkil 2:11 område 1	Ska ev. avstå mark till fastigheten 2:23 så att befintlig komplementbyggnad hamnar inom fastigheten.	Lantmäteriförrättning	Försäljning av mark.
Allmän platsmark - gata				
6–9	Tjuvkil 2:67	Exploatörernas fastighet, avstår mark till användning GATA e-område för transformatorstation och pumpstation (APS)	Lantmäteriförrättning	
7	Tjuvkil 2:67	Utökas genom att mer mark regleras till (in/utfarter till nya fastigheter på 2:8)	Lantmäteriförrättning Ökade framtida driftkostnader	Blivande fastigheter inträder i GA:n och erlägger inträdesavgifter
6–9	Tjuvkil GA:6	Utökas med fler delägare i samband med att 2:8 delas i flera fastigheter.	Framtida utökade driftkostnader	Intäkter från nya delägare
10	Tjuvkil S:17 område 7	Mark som är reglerad för kvartersmark bostäder övergår till GATA med kommunalt huvudmannaskap	Inga	Inga
Kvartersmark – bostäder, u-område				
11	Tjuvkil 2:41	u-område på del av fastigheten	Inga	Intrångsersättning för ledningsrätt från kommunen
12	Tjuvkil 2:31	u-område på del av fastigheten	Inga	Intrångsersättning för ledningsrätt från kommunen
12	Tjuvkil 2:52	u-område på del av fastigheten	Inga	Ev. Intrångsersättning för ledningsrätt från kommunen
13	Tjuvkil 2:8 område 1	u-område på del av fastigheten	Inga	Ev. Intrångsersättning för ledningsrätt från kommunen
14	Tjuvkil 2:37	u-område på del av fastigheten	Ev. ledningsrätt	Intrångsersättning för ledningsrätt från kommunen
Kvartersmark – Teknisk anläggning				
17	Tjuvkil 2:67 område 3	Exploatörernas fastighet, avstår mark till användning E – teknisk anläggning, för transformatorstation	Lantmäteriförrättning	Inga
Övrigt				
	Tjuvkil 2:59 – 2:62	Små kommunala fastigheter som kommer ingå i den stora, kommunala fastigheten 2:63 för gata.	Lantmäteriförrättning	Inga

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Planförslaget innebär inga konsekvenser för riksintresset, eftersom den del av planområdet som ingår i riksintresset redan är bebyggt samt att dessa delar endast utgör en marginell del av riksintresseområdet.

FRILUFTSLIV

Planförslaget innebär inga konsekvenser för riksintresset, eftersom den del av planområdet som ingår i riksintresset redan är bebyggt samt att dessa delar endast utgör en marginell del av riksintresseområdet.

HÖGEXPLOATERAD KUST

Planförslaget innebär inga konsekvenser för riksintresset. Syftet med riksintresset är att skydda oexploaterade områden, det aktuella planområdet är redan bebyggt och ny bebyggelse möjliggörs som komplement till den befintliga.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär inga konsekvenser för varken jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden.

MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanens genomförande innebär varken att miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller överskrids eller riskerar att överskridas.

Luft

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för miljökvalitetsnormer för luft.

Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen och den stora luftomväxlingen är det inte sannolikt att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten, eftersom den utgör en begränsad tillkommande del som består av villabebyggelse.

Dagvatten från planområdet rinner dels norrut direkt mot havet, dels söderut till Tjuvkils dike. Tjuvkils dike är inte ett registrerat vattendrag enligt vattenförvaltningen och omfattas inte av några miljökvalitetsnormer.

Havsområdet utanför småbåtshamnen, väster om planområdet, utgörs av vattenförekomsten Älgöfjorden. Älgöfjorden har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status (VISS 2021). Planförslaget bedöms inte påverka miljön utanför småbåtshamnen varmed någon påverkan på miljökvalitetsnormen inte bedöms uppstå (Sigma, 2021).

Buller

Den begränsade trafikmängd som planförslaget tillför leder inte till någon ökning av bullersituationen i området och riskerar inte att överskrida miljökvalitetsnormer för buller.

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

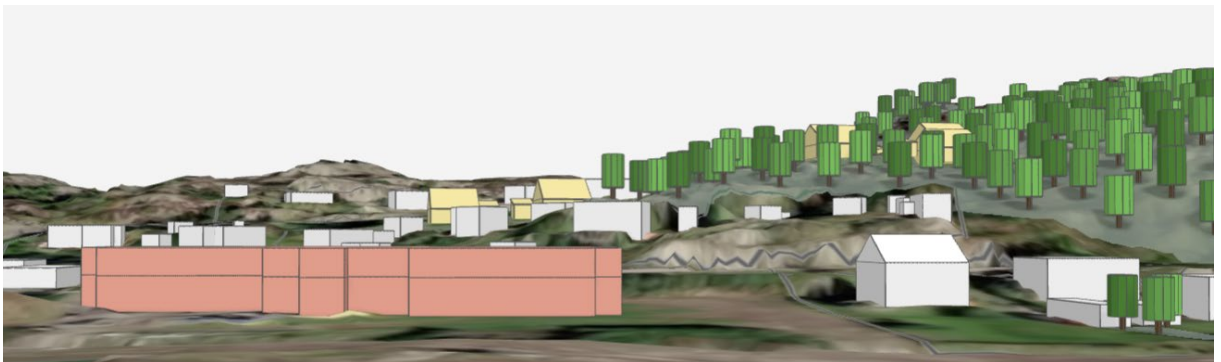
Inga konsekvenser.

NATUR

LANDSKAPSBILD

Konsekvenserna för landskapsbilden bedöms som små, eftersom området redan är ianspråktaget och bebyggt med småhus. Planförslaget innebär en marginell förtätning i området. Planbestämmelser om största exploateringsgrad, största byggnadsarea och nockhöjd reglerar omfattningen på bebyggelsen. Bebyggelsen ska även anpassas efter befintlig terräng. För den nya bebyggelsen som möjliggörs på höjden, som blir väl synlig från omgivningen,

regleras att tak ska vara av matt material och mörk kulör, såsom svart, grått eller brunt (**f₃**) för att minska påverkan på landskapsbilden.



Enkel illustration över hur ny bebyggelse (i gult) påverkar landskapsbilden.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Större delen av planområdet är redan ianspråktaget och planlagt för bostäder och väg. De enstaka nya bostäder som möjliggörs placeras intill befintlig bebyggelse och i anslutning till befintlig samhällsservice, infrastruktur och kommunikationer.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över detaljplanen, daterat 2020-11-19, uppgett att de delar kommunens bedömning, samt i yttrande i yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan 2019-09-19 delat kommunens ställningstagande.

STRANDSKYDD

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte innebära några negativa konsekvenser eftersom det inte påverkar allmänhetens tillgång till strandområden jämfört med dagsläget och inte heller påverkar livsvillkoren för djur eller växtlivet.

DAGVATTEN

Den planerade markanvändningen påverkar avrinningen i liten omfattning eftersom del av mark som idag är natur och består av skogbeklätt berg, blir villatomter med bebyggelse och större andel hårdgörning. Konsekvenserna bedöms dock bli små, eftersom det endast rör sig om ett tiotal tomter. Infiltrationskapaciteten i området är redan begränsad, geotekniska utredningar visar att marken består av grund lera på berg i dagen inom i stort sett hela planområdet. Konsekvensen för dagvatten bedöms därför som liten.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Inga konsekvenser.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Ett fåtal planerade och befintliga bostäder utmed väg 168 riskerar att utsättas för trafikbullernivåer som överskrider trafikbullerförordningens riktvärden. Trafikbullernivåerna bedöms vara hanterbara genom att bostäderna har tillgång till tyst sida, eller vid behov sätter upp plank intill sin uteplats. Planförslaget möjliggör sådana lösningar och innebär inga konsekvenser för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till buller.

ÖVERSVÄMNING

Planförslaget innebär ingen risk för översvämning, varken på grund av skyfall eller stigande havsnivåer. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet ligger högre än +3,4 meter. Karteringen visar även att befintlig infrastruktur möjliggör framkomst för räddningsfordon vid extrema högvatten.

RADON

Det bedöms inte finnas några risker för radon, förutsatt att grundläggande provtagning av marken utförs i samband med byggnation.

BLOCKUTFALL

Planförslaget har identifierat block som behöver säkras. Blocken som kräver åtgärder planläggs som naturmark och åtgärderna regleras i exploateringsavtal. Ett genomförande av detaljplanen innebär positiva konsekvenser för hälsa och säkerhet med hänsyn till blockutfall, eftersom planen har identifierat var och vilka åtgärder som krävs samt säkerställer att de utförs.

STABILITET

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för stabilitetsförhållandena. Den del av planområdet där marken är känslig för belastning förses med planbestämmelse **b₁** om maxbelastning.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Planförslaget innebär inga konsekvenser för fornlämningar.

FYSISK MILJÖ

LANDSKAPSBILD

Konsekvenserna för landskapsbilden bedöms bli små, eftersom området redan är bebyggt med småhus och planförslaget endast innebär en komplettering av dessa. De nya byggrätterna anpassas i skala och kulör för att smälta in i landskapet.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser för barn, eftersom planförslaget möjliggör för den gång- och cykelväg som planeras utmed väg 612. Trygga gång- och cykelvägar är en förutsättning för att barn själva ska kunna röra sig i landskapet. Detaljplanen säkerställer även naturmark, som många gånger är en mer stimulerande miljö att vistas i för barn jämfört med en tillrättalagd lekplats.

TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget innebär bättre förutsättningar för att kunna lösa tillgängligheten till området, eftersom mark för gata utökas där det är som brantast.

TRYGGHET

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser för trygghet, eftersom syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling från fritidshusområde till bostadsområde, vilket skapar mer liv och rörelse i området. Fler bostäder ger också mer rörelse i området, vilket ofta innebär en ökad upplevd trygghet.

REKREATION

Konsekvensen för rekreation blir marginell. Några fåtal ytor som idag är naturmark planläggs för bostäder. Av de totala naturområdena utgör dessa ytor endast en bråkdel, och tillgängligheten till naturen från befintliga bostäder påverkas inte.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser för motortrafik eftersom den möjliggör den planerade ombyggnaden av väg 612. Detaljplanen innebär marginellt ökade trafikflöden på väg 612 och 168, eftersom enstaka nya tomter möjliggörs. Ökningen bedöms inte innebära några konsekvenser.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafik eftersom den möjliggör den planerade utbyggnaden av gång- och cykelväg utmed väg 612.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Planering, mark och exploatering, Samhällsbyggnad, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt och projektledare.

Representant från Kungälv Energi med kompetens inom elnät, värme och fiber samt representant från Bohus Räddningstjänstförbund har deltagit i planarbetet.

Planbeskrivningen har skrivits av Annie Altengård, planarkitekt, Ramboll.
Genomförandebeskrivningen har skrivits av projektledare Linda Hedqvist, Kungälv kommun.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Pernilla Attnäs Björk
enhetschef Planering, mark och exploatering