



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Ävja 1:29 mfl

**Antagandehandling**

Upprättad 2020-10-14

Tjörns Kommun, Västra Götaland



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Vad är en detaljplan? .....	5
2. PLANHANDLINGAR.....	6
Övriga handlingar	
3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	6
4. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	7
5. PLANDATA .....	7
Areal	
Markägförhållanden	
6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	8
Översiktsplan	
Tätortsstudie	
Detaljplaner	
Bostadsförsörjningsprogram	
Program för planområdet	
Behovsbedömning	
Kommunala beslut	
Riksintresse	
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken	
Strandskydd enligt 7 kap MB	
7. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
Natur	
Miljöförhållanden	
Störningar	
Risk och säkerhet	
Fornlämningar	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Vattenområden	
Gator och trafik	
Teknisk försörjning	
Sociala frågor	
Administrativa frågor	

8. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET .....	18
<b>Avgränsning av planområdet</b>	
<b>Planens innehåll och sammansättning</b>	
<b>Bebyggelse (B) (BC) (CB)</b>	
<b>Hamnområde (V)</b>	
<b>Utkiksplatsen och stigar</b>	
<b>Trafik, parkering, G/C-vägar</b>	
<b>Teknisk försörjning</b>	
9. GENOMFÖRANDE .....	21
<b>Organisatoriska frågor</b>	
<b>Ansvarsfördelning</b>	
<b>Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser</b>	
<b>Ekonomiska frågor</b>	
<b>Tekniska frågor</b>	
10. FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING.....	24
11. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
<b>Miljökonsekvenser</b>	
<b>Sociala konsekvenser</b>	
12. MEDVERKANDE.....	27
.....	

## 1. Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden.

Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för exempelvis bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (SFS 2010:900). I ett första skede upprättas samrådshandlingar. Resultatet av samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar. Efter granskningen redovisas resultatet i ett granskningsutlåtande.

Planförslaget antas av kommunstyrelsen och vinner laga kraft, om inte beslutet om antagande överklagas. Synpunkter kan lämnas under samråds- och granskningskedena.



Bild 1. Detaljplaneprocessen, Normalt planförfarande





#### 4. FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. miljöbalken

Planområdet omfattas ej av bestämmelser i 3 kap. miljöbalken.

Hela Tjörns kommun samt 3 sjömil från baslinjen ut i havet är ett riksintresse för högexploaterad kust och omfattas av miljöbalkens särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap 4§. Riksintresset ska dock inte förhindra utveckling av befintliga tätorter. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte förhindra eller påverka riksintresset negativt, se vidare under rubriken *Riksintressen*, 5 kap miljöbalken.

#### 5. PLANDATA

Planområdet ligger cirka 500 meter nordost om Myggenäs centrum och omfattar ett område för kompletterande bostadsbebyggelse.

##### Areal

Planområdet omfattar cirka 0,3 hektar.



BILD 3. Planrådets läge i Myggenäs





I tätortsstudien för Almösund-Myggenäs-Almön (2010-12-13), tillhörande Översiktsplanen 2013 är målet att skapa förutsättningar för cirka 450 nya bostäder i anslutning till Myggenäs.

Planförslaget som helhet bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Förslaget svarar upp mot översiktsplanens strategier konkret genom att föreslå lägen för bebyggelse nära kommunens huvudstråk och nära befintlig service.

### Detaljplaner

För planområdet gäller ”Byggnadsplan för Ävja och Mällby i Valla socken”. Planen är

upprättad 1962 och saknar genomförandetid. Planen reglerar bostadsbebyggelse, en byggrätt är avsedd för bostad och handelsändamål, småbåtshamn, samt en byggrätt i öst för ett avloppsreningsverk. Delar av byggnadsplanen föreslås ersättas av den nya detaljplanen.



Planområdet (ungefärlig gräns)

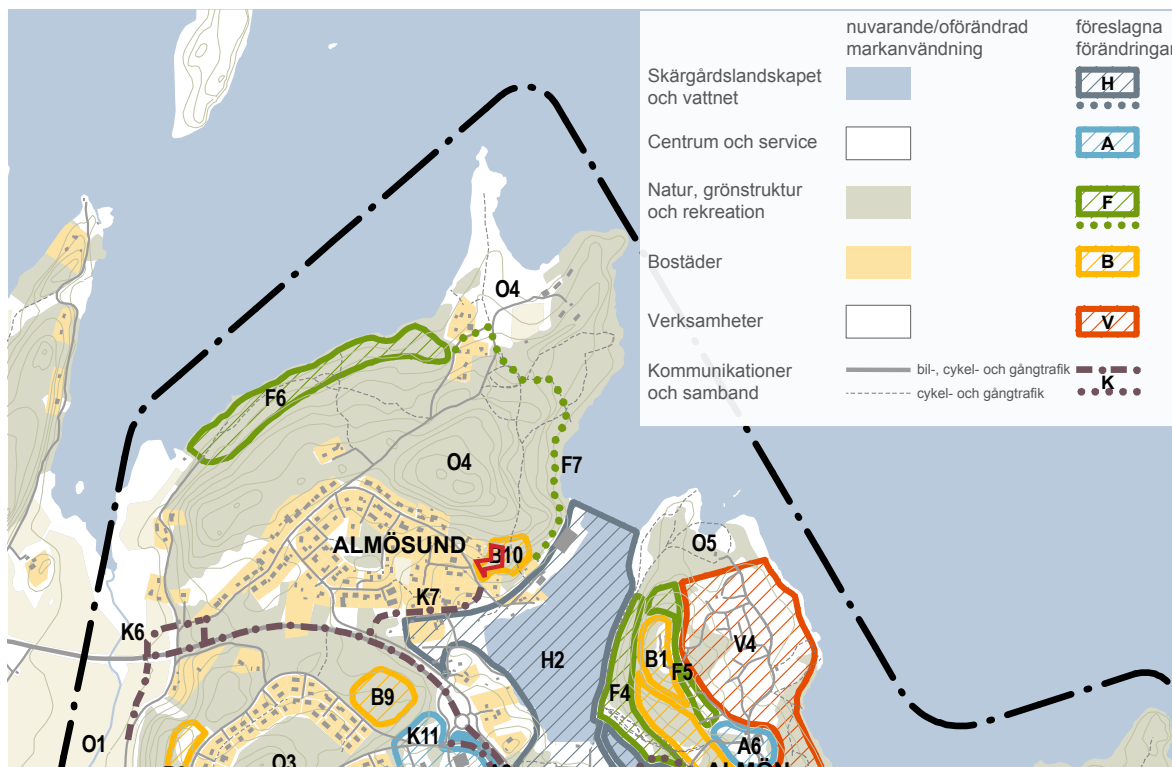


BILD 5. Tätortsstudien, markanvändning

Planområdet (ungefärlig gräns)

## Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet är antaget 2015-03-26. I bostadsprogrammet uttrycks ett behov i Myggenäs av hyresrätter (stort behov), radhus (medelstort behov), småhus (litet behov), tomter (medelstort behov) och serviceboende (stort behov).

I detaljplanen föreslås uppförandet av tre enbostadshus vilket bedöms vara förenligt med bostadsförsörjningsprogrammet.

## Program för planområdet

Syftet med planprogrammet (2009-01-26) var att klarlägga förutsättningarna för utbyggnad av ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheterna Ävja 1:29 och Mällby 1:29. Planprogrammet belyste olika utbyggnadsalternativ och tillfartsmöjligheter till marinan samt vilken påverkan de olika alternativen skulle ge på omgivningen såsom eventuella störningar för närboende, påverkan på landskapsbilden, naturmiljön och friluftslivet m.m.

Planförslaget har en begränsad omfattning som går i linje med programmets intentioner.

## Samråd för detaljplan

I samrådet prövades förutsättningarna förutsättningarna för utbyggnad av bostadsbebyggelse på Ävja 1:29 samt Mällby 1:29 m.fl. i Almösund. Både villor, radhus flerbostadshus samt befintlig bebyggelse ingick i planförslaget. Vid samrådet informerade länsstyrelsen om att strandskyddet inträder med 100 meter när en detaljplan ersätts med en ny. Kommunen valde därefter att inte gå vidare med ny bebyggelse inom områden där strandskyddet återinträdde.

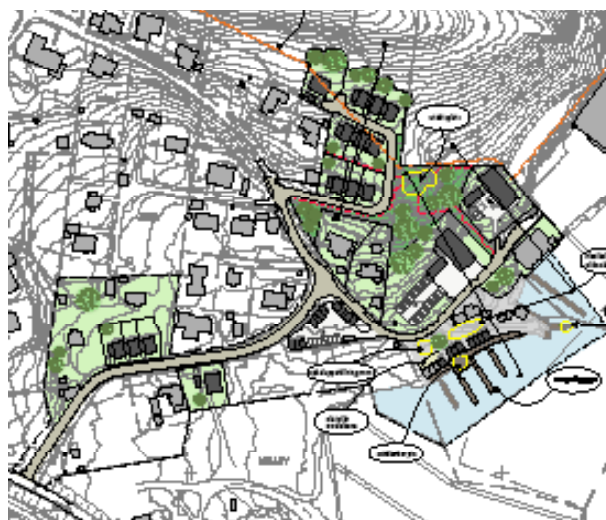


BILD 7. Samrådsförslag, illustrationskarta



BILD 8. Områden för vidare planprocess

## Gransking för detaljplan

Som ett resultat av samrådet minkades plaområdet till att endast omfatta bostadsändamål med möjlighet att avstycka 3 bostadstomter.

## Behovsbedömning

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen för Ävja 1:29 med flera, i Almösund inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivering till ställningstagandet anges i behovsbedömningen. Nedan sammanfattas kort ställningstaganden.

- Detaljplan överensstämmer med tidigare översiktlig planering.
- Föreslagen detaljplan bedöms vara av begränsad storlek och utgör en effektiv markanvändning, då exploatering innebär en förtätning av tätorten Myggenäs och redan utbyggd infrastruktur kan nyttjas.
- Förslaget påverkar inget Natura 2000 eller orsakar påtaglig skada på riksintressen. Planen bedöms heller inte påverka miljö-kvalitetsnormer negativt.
- Eventuell påverkan på landskapsbilden bedöms kunna minska genom god anpassning av ny väg och bebyggelse.
- Området bedöms inte vara värdefullt ur ett naturvärdesperspektiv.
- Strandskyddet återinträder när gällande detaljplan ersätts.

## Kommunala beslut

2019-02-21 Samhällsbyggnadsnämnden beslutom gransking

2016-10-19 Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslut om samråd  
2011-05-04 Beslut om att avsluta planarbetet för Ävja 1:29 och Mällby 1:29 och beslut om att nytt planarbete startas upp.

2009-01-26 . Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna programmet och behovsbedömningen.

2008-06-16 § 114. Samhällsbyggnadsnämnden ger planavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplanen.

## Riksintresse

Hela Tjörns kommun samt 3 sjömil från baslinjen ut i havet är ett riksintresse för högexploaterad kust och omfattas av miljöbalkens särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap 4§ MB. Det innebär att natur- och kulturvärdena anses vara av riksintresse samt att fritidsbebyggelse endast får komma tillstånd som komplettering till befintlig bebyggelse. Ingrepp i miljön får endast ske om det ej påtagligt påverkar miljön och dess värden negativt. Riksintresset ska dock inte förhindra utveckling av befintliga tätorter.

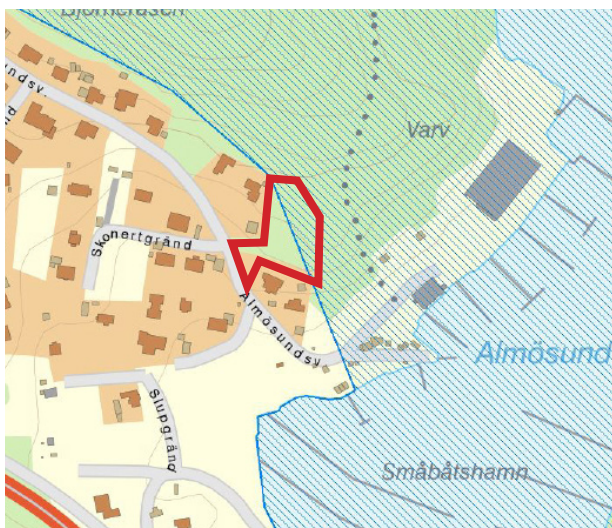
En utbyggnad enligt planen ses som en förtätning och utbyggnad av befintlig tätort. Bebyggelse inom området bedöms vara en effektiv användning av energi, mark, vatten och andra naturresurser. En exploatering enligt planen bedöms inte påverka natur- och kulturvärdena i området negativt. Inte heller inskränks det rörliga friluftslivet



### Havstensfjorden 3 kap MB

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv för Havstensfjorden. Tillkommande bebyggelse ingår delvis i riksintresset men bedöms vara av så liten omfattning att det ej påtagligt skadar riksintresset.

#### Riksintresse för friluftslivet



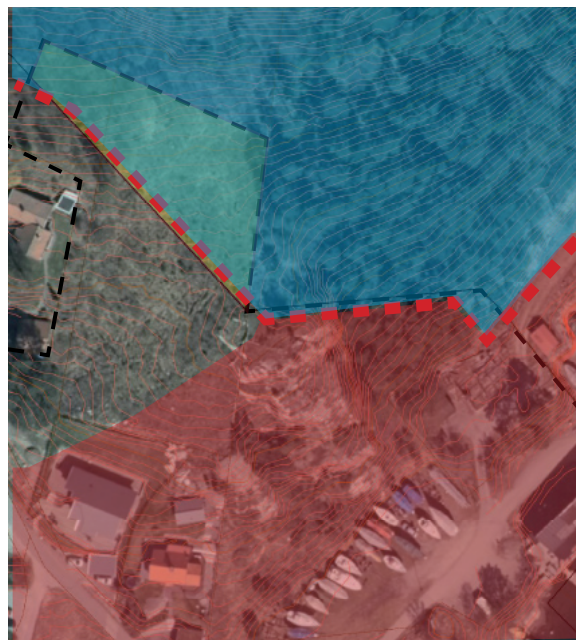
Planområdet (ungefärlig gräns)  
BILD 9. Riksintresse gräns för Havstensfjorden

### Strandskydd enligt 7 kap MB

Enligt miljöbalken 7 kap 13 § råder strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur - och växtlivet.

Gällande detaljplaner har upphävt strandskyddet i området. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet med 100 meter.

Planförslaget har efter samråd justerats så att kvartersmark för föreslagen ny bebyggelse ligger utanför strandskydd. Tillkommande strandskydd omfattas av naturmark inom planområdet.



Strandskyddsgräns  
Strandskyddet är upphävt  
Område med strandskydd

BILD 10. Strandskydd

## 7. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur

#### *Mark, vegetation och djurliv*

Planområdet utgörs till största del av kuperad slybevuxen bergsmark. Bebyggelsen i Myggenäs ligger i en samlad grupp i huvudsak nedanför berget i det flackare området.

En naturvärdesinventering har gjorts som underlag för detaljplanen. Där framgår att inga naturvärdesobjekt har avgränsats.

#### *Landskap*

Myggenäs och Almön utgörs av höga kullar som reser sig ur vattnet. För länge sedan var bergen öar och åkermarkerna hav. Inget särskilt landskapsbildskydd finns inom området. Bedömningen är ändå att landskapets värden och siluett är viktig att bevara och att tillkommande bebyggelse bör underordna sig och anpassas till landskapet.

#### *Markbeskaffenhet*

Planområdet utgörs av berg och skogsbeklädda jordfickor mellan bergpartier och utfyllnader i vatten.

#### *Geotekniska förhållanden*

Jordarterna som påträffats inom detaljplaneområdet är siltiga och sandiga jordarter.

Berggrunden i området består av gråvacke- och glimmergnejs. Berg i dagen i området har inventerats. Geoteknisk undersökning inför detaljplan Ävja/Mällby 1:29, Almösund, Tellsted i Göteborg AB 2010-10-06.

den samantagana bedömningen att detaljplaneområdet generellt sett är säkert vad gäller risk för bergras.

Hus och byggnader i fastmarksområden kan med största sannolikhet grundläggas med platta på mark. Vid lösa jordarter större- och eller ojämna jorddjup, kan planerad byggnation komma att behöva stödgrundläggas.

Jordarterna och detaljplaneområdet bedöms som stabilt för nuvarande förhållanden.

### Miljöförhållanden

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna överskrids idag eller är i närheten av ett överskridande. Ett genomförande enligt detaljplanen medför inte att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

#### *Förorenad mark*

Inga kända markföroreningar finns inom området.



### *Radon*

Marken är normalradonmark enligt den översiktliga radonkartan för Tjörns kommun. Bostadshus ska uppföras i radonskyddat utförande, vilket är normalfallet i ett modernt bostadsbyggande.

### **Störningar**

#### *Trafikbuller*

I samband med framtagande av Tätortsstudie Almösund, Myggenäs och Almön gjordes en trafikbullerutredning för väg 160 (2010-09-13, ÅF). Utredningen redovisar prognoser för 2020 för normal trafik och sommar trafik. I samtliga beräkningar klaras riktvärden för buller inom områden med bostadsbebyggelse. Planområdet har värden under 50 db(A) och klarar därmed de krav som gäller vid nya bostäder.

Störande verksamheter inom hamnarna med exempelvis isättning och upptag av båtar kan innebära industribuller. Bedömningen är dock att pågående verksamheter är begränsad och att bostäder kan uppföras.

#### *Vibrationer*

Risk för vibrationer med riktvärden över rekommendationer bedöms ej föreligga.

### **Risk och säkerhet**

#### *Risk för block nedfall och skred*

Löst liggande block och berg i dagen förekommer inom delar av det undersökta området, Generellt inom området där berg och eller block förekommer är höjdskillnaderna till omgivande marksmå och bergsslänterna flacka. Om byggnation ska utföras inom områdena där

block förekommer bör dessa tas bort. Detaljplaneområdet bedöms generellt sett säkert vad gäller risk för bergras. Risk för utfall av berg bedöms ej föreligga inom området. Släntstabiliteten är tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir påverkad.



BILD 6. Bergsmark öster om planområdet

### ***Farligt gods***

Väg 160 är primär transportled för farligt gods. Hus bör placeras minst 150 meter från väg 160. Den föreslagna bostadsbebyggelsen i planområdet ligger mer än 150 meter från väg 160 och en särskild riskanalys behöver därför inte utföras.

### ***Säkerhetsavstånd***

Inom befintligt marinaområde, söder om planområdet, finns en tankstation som hanterar drivmedel (diesel och bensin). Boverket anger ett riktvärde på ett skyddsavstånd på 100 meter mellan en tankstation och bostadsbebyggelse.

Ingen risk avseende olyckor kopplat till hanteringen av drivmedel bedöms föreligga.

### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom området.

### ***Bebyggelseområden***

#### ***Bostäder***

Bostadsbebyggelsen i området är i huvudsak en småskalig villabebyggelse uppförd under 1960- och 70-talet. Enstaka äldre och även modernare bostadshus finns i området nära småbåtshamnen. Två marina verksamheter finns i nära anslutning till planområdet, Almösunds Marina i nordost och en småbåtshamn i söder.

Förtätning av bostäder bedöms inte påverka omgivande bebyggelse negativt.

#### ***Offentlig service kommersiell service***

Myggenäs centrum ligger cirka 700 meter från planområdet, cirka 10 minuters gångväg. Där

finns tillgång till både kommersiell och offentlig service såsom dagligvarubutik, bensinstation, post och bank samt förskola, låg- och mellanstadieskola. Övrig offentlig och kommersiell service finns i tätorterna Kållekärr, Höviksnäs och Skärhamn. Högstadieskola finns i Höviksnäs och gymnasium finns i Stenungsund.

### ***Friytor***

#### ***Lek och rekreation***

Planområdet ligger i anslutning till berg och skog, hav och hamn. Förutsättningarna för närrekreation är mycket goda. Badplats finns på Almön cirka 1 km från planområdet. Småbåtshamnar finns både i nära anslutning och på Almön. Skogs- och bergsområdet som gränsar till planområdet genomkorsas av stigar för promenader och friluftsliv. Tillgängligheten till strandområdet är god, båtbyggor och kajplatser är i huvudsak tillgängliga för allmänheten.

#### ***Park och naturmiljö***

En naturvärdesinventering har gjorts som underlag till detaljplanen (2018-09-24). Området bedöms inte vara särskilt värdefullt ur ett naturvärdesperspektiv. Platser som bedöms vara av värde, exempelvis befintliga stenmurar har tagits hänsyn till i planen.

Gemensam ordnad plats för lek och rekreation i närområdet saknas idag.

## **Gator och trafik**

Planområdet trafikeras från Almösundsvägen. Väg 160 knyter samman Stenungsund med Orust och vägen passerar sydväst om planområdet. På väg 160 finns en cirkulationsplats där trafiken matas öster ut på Almösundsvägen till planområdet.

Almösunds Marina och övriga verksamheter inom marinans område har sin tillfart via Almösundsvägen genom befintligt bostadsområde. Marinans verksamhet innebär att biltrafiken ökar under sommarmånaderna när båtägarna använder sina båtar. Tunga transporter utgörs av en lastbilstransport per dag för lagerverksamheten.

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Området saknar idag gång- och cykelvägar inom det befintliga bebyggelseområdet. Blandtrafik sker på körbanan eller på vägrenen, där det finns.

Från planområdet finns cykelväg till Myggenäs korsväg och från Myggenäs söderut via Källekärr.

### *Kollektivtrafik*

Hållplatsen Myggenäs centrum ligger 400 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av bussarna 358, 359 och Orust express. Turtätheten varierar över dagen med tätare turer på morgon och sen eftermiddag.

Vid Myggenäs korsväg, cirka 1,5 km öster om området, ligger en busshållplats och pendelparkering. Härifrån går bussar till Göteborg, Stenungsund, Orust och övriga tätorter på

Tjörn.

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

All parkering för befintliga bostäder och verksamheter i närhet till planområdet sker i dag på kvartersmark.

## **Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget i området. Kapacitet ska finnas i tillräckligt hög grad för vatten- och avloppsförsörjning till föreslagen exploatering.

Det dagvatten som rinner genom befintlig naturmark fördröjs idag naturligt av vegetationen. Dagvatten rinner i öppna diken ner till havet. Vid en exploatering av området kan fördröjningskapaciteten minska marginellt.

En dagvattenutredning togs fram 2018-10-12 för att utreda lämpliga lösningar för dagvattenhantering inför upprättande av detaljplan. I utredningen gjordes bedömningen att lokalt omhändertagande av dagvattnet inte är möjligt på grund av grundvattennivån under mätperiod nådde marknivå på fastigheten.

### *Brandpost*

Brandpost finns på Almåsvägen nära planområdet.

### *Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.)*

För elförsörjning i området svarar Fortum distribution. I dagsläget finns ingen fjärrvärme i Myggenäsområdet.

De nya husen förväntas värmas upp med enskilda lösningar t.ex. luftvärmepump e.d.

## Avfall

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen.

Närmaste återvinningsstation finns vid Myggenäs centrum i anslutning till bensinstationen cirka 500 meter från planområdet.

## Tele

Teliasonera svarar för telefonledningar i området.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

Topografin inom planområdet är kuperad och inom vissa partier brant. Området stiger från +12 meter över havet i söder till nära +24 meter över havet vid planområdets norra del. Förutsättningar för att möjliggöra ett tillgängligt gatunät har studerats. Lutningen på ny tillfartsruta är i det brantaste partiet 9%, vilket är låg standard enl VGU, övriga delar har godtagbar standard för gående. Krav ställs i bygglovsskedet att entréer och garage mot tillkommande gata klarar tillgänglighetskraven.

### Hushållssammansättning

De som byggde villor på 60- och 70-talet bor kvar i Myggenäs. Genom att komplettera bostadsbeståndet på orten kan nya generationer flytta till området.

### Barnperspektiv

För barnen i området finns inget område avsatt som lekplats, utan slutsatsen är att den egna tomten, närområde (lucktomter och skogsom-

råden) används för lek.

Gatunätet saknar separerad gångbana, vilket innebär att gående, cyklister och bilister delar på vägutrymmet. För barn kan det vara en begränsning.

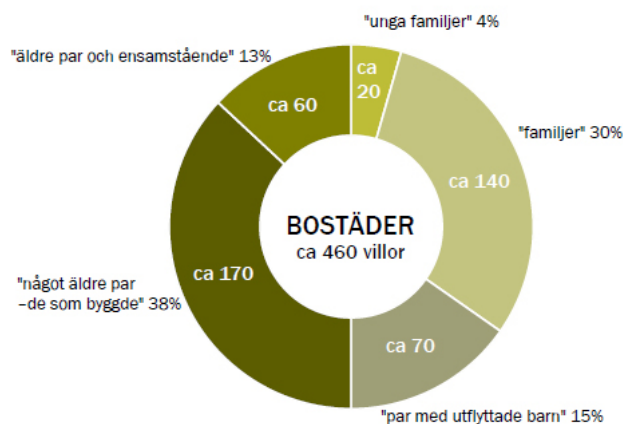


BILD 11. Ungefärligt antal bostäder (villor) i tätorten, samt ett antagande om vilka grupper som innehar dem.

## 8. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget syftar till att möjliggöra tre friliggande enbostadshus. Planområdet avgränsas av ett höjdparti och omkringliggande bebyggda fastigheter.

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med gata som ansluter till Almösundsvägen.

### Bebyggelse (B)

#### Bostäder

Planen möjliggör 3 nya bostäder. Nya byggrätter föreslås på Ävja 1:29.

#### Ävja 1:23 och Ävja 1:29

I slänten föreslås tre friliggande enbostadshus, om 90 m<sup>2</sup> med 30 m<sup>2</sup> komplementbyggnader. Utformning av bebyggelsen, och angöring är viktigt för att harmonisera med landskapet. Bebyggelsen uppmuntras anpassas till terrängen och uppföras som souterränghus där terrängen medger genom bestämmelse v<sub>1</sub>. Husen får max vara 8,0 meter mätt i nockhöjd över nollplan och ska utföras med sadeltak med en lutning mellan 22-45 grader. Huvudbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från gatan. Carport/garage ska placeras minst 6,0 meter från gatan.

Förutsättningarna för att kunna uppföra bostäder säkerställs under rubriken "Risk- och störningsskydd" med hänvisning till Geoteknisk undersökning samt genom administrativ bestämmelse: Bygglov för bostadsändamål får inte lämnas förrän byggnadens grundläggning är säkerställd ur geoteknisk synpunkt.

### Utkiksplats och stigar

I området i dag finns ett stigsystem som förslaget kopplar på. En befintlig utkiksplats finns strax utanför området som stigar kopplar till. Platsen ger fina utblickar över Almösund och bedöms tillföra området som helhet positiva värden.

### Trafik, parkering, G/C-vägar

Området är kuperat och ny lokalgata har utformats så att god tillgänglighet som möjligt uppnås i förhållande till den påverkan på landskapet som det blir vid anläggning av ny gata. Tillfartsvägen till de tre husen kan följa terrängen relativt väl. Körbanan är cirka 4,0 meter bred. I övrigt nyttjas befintliga gator. Trafikökningen bedöms vara marginell i området.



## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt kommunalt vatten och avlopp med servis till vardera fastighet.

Avledningen av de nya husens dagvatten samt dränering föreslås ske till en ny dagvattenledning då bedömningen har gjorts i dagvattenutredningen att lokalt omhändertagande inte är möjligt.

Avledningen föreslås ske via en ledning i den föreslagna uppfarten som leder till befintligt dike i Almösundsvägen.

Tillfarten föreslås förses med 10 cm hög kantsten i södra delen för att avleda dagvatten längs uppfartsvägen vid skyfall.

Husens dräneringar måste klara att ta hand om dräneringsvatten när grundvattennivån nås. Husen bör ligga 0,3 meter högre än omkringliggande mark för att vatten ska ledas runt husen till vägen för att sänka risk för skada vid skyfall.

### *El och telefoni*

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Det är exploatören/berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.

I detaljplanen finns ett E-område som möjliggör för uppförande av ny teknisk anläggning och placering av avfallshantering.

### *Energi*

Byggnaderna bör uppföras på ett miljömässigt och energieffektivt sätt, exempelvis med till- och frånluftsvärmepump, bergvärme eller gemensamma anläggningar.

### *Avfall*

Kommunen svarar för avfallshantering i området.

### *Post*

Nya postlådor kommer att uppföras i enlighet med kommunens policy för posthantering.



BILD 12. Illustrationskarta

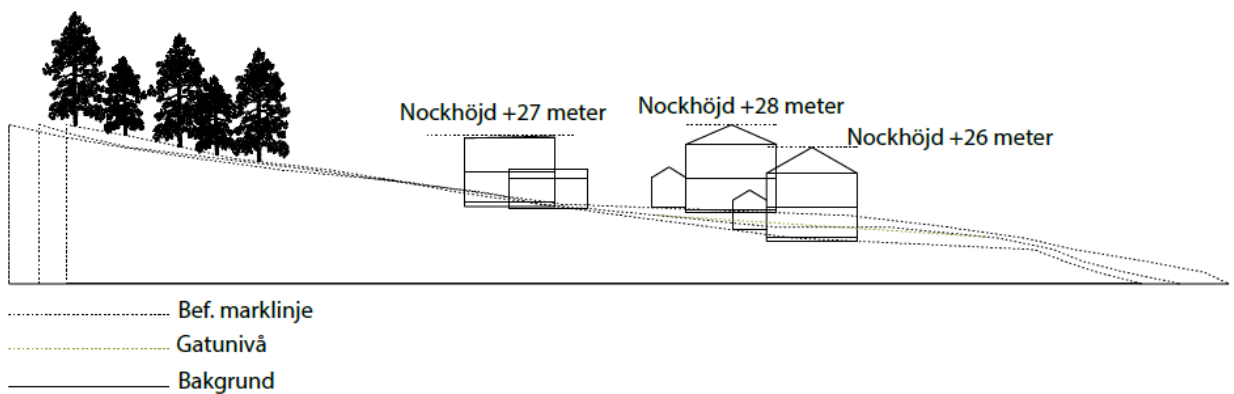


BILD 13. Sektion - Obs saknar skala, se illustrationskarta för skalenlig sektion.

## 9. GENOMFÖRANDE

### Inledning

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Denna beskrivning redogör för hur detaljplan för Ävja 1:29 m.fl. med ändamål bostäder bör genomföras. För området finns sedan tidigare byggnadsplan för delar av fastigheterna Ävja och Mellby. Detaljplanen kommer ersätta delar av byggnadsplanen.

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Planarbetet handläggs med utökat planförfarande. För detaljplanen gäller följande tidplan förutsatt att detaljplanen inte överklagas:

Beslut om samråd	kv. 4 2016
Samrådsskede	kv. 4 2016
Beslut om granskning	kv. 1 2019
Granskningskede	kv. 1 2019
Beslut om antagande	kv. 4 2020

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsäga-

ren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla men då har fastighetsägaren inte rätt till ersättning om den ändras eller upphävs.

### *Markägoförhållanden*

Fastighetsägare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Det finns två fastigheter som berörs av planområdet, del av Ävja 1:23 och del av Ävja 1:29, som ägs av privatpersoner och planläggs för i huvudsak bostadsbebyggelse med tillhörande gata samt mindre del naturområde.

Ett köpeavtal har tecknats mellan fastighetsägarna där ägare till Ävja 1:29 köper del av 1:23 som ligger inom planområdet. Tillträde sker när planen vunnit Laga kraft.

Inom planområdet finns inga befintliga marksamfälligheter.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### *Anläggningar inom allmän plats*

Detaljplanen föreskriver s.k. enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och iordningställande av ny lokalgata.

Beslut ska fattas om hur anläggningarna (gata och naturområde) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt ska förvaltas och skötas. Detta sker genom att fastighetsägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Se vidare information om gemensamma anläggningar under rubriken Gemensamhetsanläggningar.

### *Anläggningar inom kvartersmark*

Enligt tecknat exploateringsavtal med fastighetsägarna till Ävja 1:29 står de för samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna till Ävja 1:29 kallas "exploatör". Kommunen, eller den aktör som kommunen tillsätter, ansvarar för förvaltningen av tekniska anläggningar inom E-området.

### *Avtal*

Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal med exploatören. De slutliga förutsättningarna vad gäller fördelning av kostnader för detaljplanens genomförande regleras i detta avtal.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastighetsbildning*

Planenlig fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas.

I planen kommer en anpassning till de befintliga förhållandena ske genom att fastighetsgränser anpassas till lokalgata och naturområden genom fastighetsbildning av kvartersmark i ansökan hos lantmäteriet.

Planen möjliggör fastighetsbildning av fastigheterna Ävja 1:23 och Ävja 1:29 för bostadsändamål.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

En gemensamhetsanläggning ska bildas avseende förvaltningen av allmän plats gällande gata och naturområde.

Vid en anläggningsförrättning bildas en gemensamhetsanläggning där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta

de gemensamma anläggningarna. Åtkomst av mark, skötsel m.m. ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan delägande fastigheter med en klarlagd ansvarsfördelning för kostnader och åtaganden m.m. Varje delägande fastighet erhåller andelstal i anläggningen avseende utförande och drift.

Almösunds vägförening (Ävja ga:1) har idag ansvar för och förvaltar befintlig väg i närheten av planområdet. Tillkommande allmänplatsmark i detaljplanen förvaltas lämpligen av denna vägförening förutsatt att de nya bostadsfastigheterna får andel i gemensamhetsanläggningen. Detta förslag får samrådas med föreningen.

Om Almösunds vägförening tar över drift och underhåll av allmän plats ska den vara anlagd enligt föreningens anvisningar. Ävja ga:1 kommer att omprövas i samband med de nya fastigheternas inträde i föreningen. Berörda fastighetsägares andelstal i gemensamhetsanläggning fastställs vid lantmäteriförrättning.

#### *Ledningsrätt*

Upplåtelse av ledningsrätt ska godkännas av berörd fastighetsägare/exploatör om det krävs för att genomföra utbyggnad av allmänna ledningar, tex VA, el, fiber. Utgångspunkten är att dessa ska lokaliseras inom mark avsedd för allmänplats-gata.

#### *Ansökan om lantmäteriförrättning*

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning för genomförande av planen. Förrättningskostnaderna betalas av exploatören.

## **Tekniska frågor**

### *Gata*

Planen medför utbyggnad av ca 70 m lokal-gata. Ägare till Ävja 1:29 ansvarar för utbyggnaden.

### *Vatten och avlopp*

Exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala spill- och dagvattennätet. Exploatören svarar för utbyggnaden av VA inom planområdet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Tjörns kommun för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### *Dagvatten*

En utredning gällande dagvattenhantering har utförts och lokalt omhändertagande av dagvatten är inte tekniskt möjligt då grundvatten kan nå marknivå. Slutlig utformning bestäms vid projektering.

### *Övriga ledningar*

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på ledningsinnehavet. Om så krävs ska avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. Exploatören ansvarar också för övriga ledningar som ska anslutas till området.

### *Uppvärmning*

Fjärrvärme finns inte utbyggd i området. Uppvärmning sker med enskilda anläggningar eller exempelvis gemensamma bergvärmeanläggning.

### *Markmiljö*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### *Geoteknik*

En geoteknisk undersökning är framtagen och visar att bebyggelse vid lösa jordarter, större och/eller ojämna jorddjup, kan komma att behöva stödgrundläggas.

En geotekniker bör anlitas för en mer detaljerad undersökning för varje enskild byggnad och anläggning så att beslut om en bra och säker grundläggningsmetod kan göras.

### *Arkeologi*

Inga kända fornlämningar berör planområdet.

### *Buller*

En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med Tätortsstudie Almösund, Myggenäs och Almön som visar att bostadsbebyggelsen klarar kravet på värden under 50 db.

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi*

Planarbetet finansieras genom tecknat plankostnadsavtal med ägare till Ävja 1:29.

### *Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Då allmän platsmark kommer att förvaltas av samfällighetsförening kommer inte framtida drifts- och underhållskostnader belasta kommunen mer än om kommunen har andel i föreningen.



### *Ekonomiska konsekvenser gällande VA och dagvatten*

Planen medför krav på utbyggnad av allmänna dricksvatten- och spillvattenledningar, samt dagvattensystemet. Exploatören svarar för utbyggnaden VA-anläggning.

### *Ekonomiska konsekvenser för exploatören och enskilda fastighetsägare*

Exploatören står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark och får betala ersättning för erforderliga markförvärv. Exploatören får vidare kostnader för anläggande av väg och lantmäteriförrättning m.m. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, m.m. tillkommer.

### *Framtida driftskostnader*

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till nybildad eller befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats och andra gemensamma ytor inom området. Ägare till Ävja 1:23 kommer inte beröras av några driftkostnader till följd av detaljplanen då den del av Ävja 1:23 som finns inom planområdet regleras till Ävja 1:29.

## 10. FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

### **Inledning**

Denna fastighetskonsekvensbeskrivning redovisar ett förslag på fastighetsåtgärder inom detaljplan för Ävja 1:29 m.fl. för att på ett planligt och lämpligt sätt skapa förutsättningar inför framtida exploatering/markanvändning.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

### **Berörda fastigheter**

#### *Fastigheter*

Det finns två fastigheter inom detaljplanen och marken består mestadels av naturmark. Samtliga fastigheter inom planområdet finns sammanställda i tabell nedan.

<b>Fastighet</b>	<b>Ägare</b>
Tjörn Ävja 1:23	privat
Tjörn Ävja 1:29	privat

Hela planområdet ägs privat med avsikt att exploatera för bostadsändamål. I karta bild 14 på nästa sida, framgår fastighetsförhållandena inom planområdet inför planläggning. Fastigheterna Ävja 1:23 och Ävja 1:29 kommer tillsammans kunna bilda kvartersmark för uppförande av tre bostadshus samt tillhörande teknisk anläggning och allmän plats i form av lokalgata och mindre naturområde. Fastighetsägarna har tecknat ett köpeavtal där den del av Ävja 1:23 som berörs av detaljplanen regleras till Ävja 1:29 vilket innebär att ägare till Ävja 1:29 ensamt blir ansvarig för exploatering inom planområdet.

### **Gemensamhetsanläggning**

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar som direkt berörs av planområdet men Tjörn Ävja ga:1 förvaltar sedan tidigare Almösundsvägen dit ny lokalgata ska ansluta från den föreslagna bostadsexploateringen. Både Ävja 1:29 och 1:23 har idag andelar i Ävja GA:1, fastigheternas andelstal bör omprövas i en Lantmäteriförättning. Även Tjörn Ävja ga:3 ligger i närheten av planområdet.

Det rekommenderas att ägare till Ävja 1:29 kontaktar Almösunds vägförening som förvaltar Ävja ga:1 för en dialog om att ingå i deras gemensamhetsanläggning och deras förening för ett effektivt anläggande och en effektiv drift av den föreslagna allmän platsen..

### **Fastighetsförhållanden**

Nedan redovisas en kartbild över fastighetsförhållanden inför planläggningen av Ävja 1:29 m.fl.

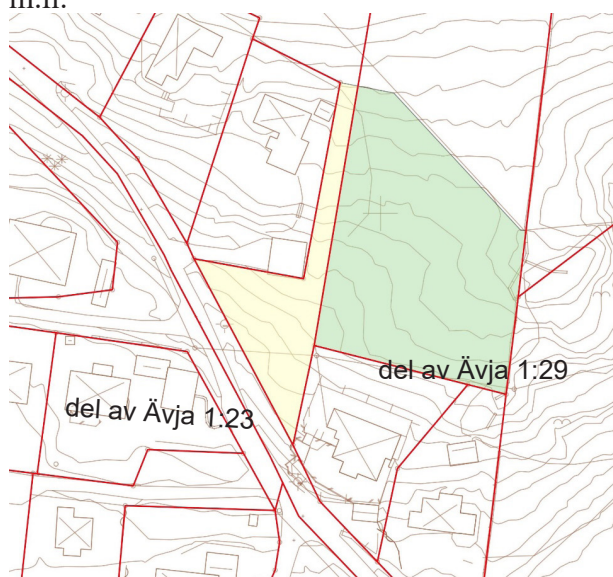


BILD 14. Kartbild över fastighetsförhållanden före genomförande av detaljplan.

### **Förslag på fastighetsbildning**

Det finns några olika sätt att lösa fastighetsbildningsfrågan gällande genomförandet av detaljplan för Ävja 1:29 m.fl. I detta avsnitt redovisas ett förslag på fastighetsbildning som är lämpligt med avseende på syftet med detaljplanen och framtida exploatering. Fastighetsbildningen kan ske i en eller flera lantmäteriförättningar. Förslag på bildande av gemensamhetsanläggning finns även beskrivet i detaljplanens genomförandebeskrivning.

### **Fastighetsstruktur**

I bild 15 visas vilka markområden som blir kvartersmark respektive allmän plats i detaljplanen. Kvarteren kan sedan avstyckas i mindre delar efter behov, kvartersmark för bostadsändamål styckas lämpligen i tre delar inför byggnation av tre nya villor.



BILD 15. Kartbild som visar hur fördelningen ser ut mellan kvartersmark och allmän plats

### *Fastighetsbildning kvarter*

För att uppnå en planenlig kvartersindelning måste fastighetsbildning ske. Användningen inom respektive kvarter framkommer av den tabell som följer.

TYP AV KVARTER	INGÅENDE FASTIGHET	HUVUDÄNDAMÅL
TEKNISK ANLÄGGNING	Del av Ävja 1:23	Teknisk försörjning
Bostad	Del av Ävja 1:23	Nybyggnation bostad
Bostad	Del av Ävja 1:29	Nybyggnation bostad

För att skapa förutsättningar för bostadsändamål förslås avstyckning av den del av Ävja 1:29 (styckningslotten) som föreslås för bostadsändamål. Därefter regleras mark från Ävja 1:23 till styckningslotten för att bilda bostadskvarter i enlighet med föreslagen detaljplan. Avstyckning och reglering enligt detta stycke utförs lämpligen i samma lantmäteriförrättning med en överenskommelse mellan fastighetsägarna till Ävja 1:23 och 1:29 som grund i ansökan hos lantmäterimyndigheten. Styckning av de tre bostadstomter som föreslås i detaljplanen kan göras direkt efter kvartersbildningen eller efterhand som eventuell försäljning av marken fortlöper. Tillkommande fastigheter tilldelas andelar för utförande och drift i befintlig eller ny gemensamhetsanläggning.

Kvarter för teknisk anläggning regleras till kommunens intilliggande fastighet Ävja 1:57, eller annan av kommunen ansedd lämplig fastighet.

### *Fastighetsbildning allmän plats*

Den mark som i detaljplanen ska bli allmän plats, dvs mark för gata och naturområde, berör fastigheterna Ävja 1:23 och Ävja 1:29. Allmän plats, samt kvartersamark med användning E-område ska regleras till kommu-

nens fastighet Ävja 1:57, då Almösundsvägen och annan närliggande allmän plats ligger på denna fastighet. Det går även bra att låta nuvarande fastighetsindelning finnas kvar och att en gemensamhetsanläggning bildas på den befintliga fastighetsindelningen.

Tabellen nedan sammanfattar de ingående fastigheter som berörs vid eventuell fastighetsreglering av allmän plats.

Ingående fastigheter	Ändamål
Del av Tjörn Ävja 1:23	Allmän plats
Del av Tjörn Ävja 1:29	Allmän plats

## 11. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Föreslagen exploatering innebär en förtätning av tätorten Myggenäs och tar enbart ett mindre naturområde i anspråk. Redan utbyggd infrastruktur kan nyttjas. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt.

### **Miljökonsekvenser**

Detaljplanen påverkar inget Natura 2000 och medför ingen påtaglig skada på riksintressen. Detaljplaneområdet är av begränsad storlek. Inga negativa miljöeffekter förväntas inom ett stort geografiskt område eller rekreativsområden.

### *Strandskydd*

Strandskyddet återinträder när gällande detaljplan ersätts. På platsen bedöms inga betydande biologiska värden finnas. Föreslagen bebyggelse ligger utanför strandskyddet. Förslaget har anpassats för att minimera intrång i strandskyddat område.

### *Landskapsbild*

Reglering av bebyggelsens utförande föreslås för att förhindra negativ påverkan på landskapsbilden.

### **Sociala konsekvenser**

Planen bidrar till att utveckla tätorten Myggenäs. Ett ökat utbud av bostäder på orten innebär underlag för service och kollektivtrafik. Trafikökningen bedöms vara marginell.

## 12. MEDVERKANDE

### *Kommunens handläggare*

Åsa Jönsson avdelningschef planavdelningen, och representanter från Miljöavdelningen, Bygglövsavdelningen och Mark- och exploateringsavdelningen mfl.

### *Radar arkitektur & planering AB*

Ingrid Lindbom Planeringsarkitekt  
Axel Lindqvist, Planeringsarkitekt MSA

Stefan Lovén, Söllscher Lantmäterikonsult AB