



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder i Fridhem, del av  
Hövik 5:1 m.fl., Höviksnäs

**Samrådshandling 2023-11-14**  
Tjörns Kommun, Västra Götaland

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|    |  |    |
|----|--|----|
| 2. | INLEDNING                                  | 5  |
|    | Planhandlingar                             |    |
|    | Planens syfte och huvuddrag                |    |
|    | Plandata                                   |    |
|    | Markägoförhållanden                        |    |
|    | Tidigare ställningstaganden                |    |
| 3. | FÖRUTSÄTTNINGAR                            | 11 |
|    | Pågående markanvändning                    |    |
|    | Stads- och landskapsbild                   |    |
|    | Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd |    |
|    | Offentlig och kommersiell service          |    |
|    | Gator och trafik                           |    |
|    | Natur, kultur och rekreation               |    |
|    | Geotekniska förhållanden                   |    |
|    | Hälsa och säkerhet                         |    |
| 4. | PLANFÖRSLAG                                | 16 |
|    | Planens innehåll och sammansättning        |    |
|    | Bebyggelse                                 |    |
|    | Gestaltungsprinciper                       |    |
|    | Gator och trafik                           |    |
|    | Parkering                                  |    |
|    | Teknisk försörjning                        |    |
|    | Geotekniska frågor                         |    |
|    | Dagvattenhantering                         |    |
|    | Hälsa och säkerhet                         |    |

|    |   |    |
|----|---|----|
| 5. | PLANENS KONSEKVENSER                        | 24 |
|    | Behovsbedömning                             |    |
|    | Bebyggelsekonsekvenser                      |    |
|    | Miljökonsekvenser                           |    |
|    | Sociala och ekonomiska konsekvenser         |    |
| 6. | GENOMFÖRANDE                                | 26 |
|    | Organisatoriska frågor                      |    |
|    | Huvudmannaskap och ansvarsfördelning        |    |
|    | Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser |    |
|    | Ekonomiska frågor                           |    |
|    | Tekniska frågor                             |    |
| 7. | MEDVERKANDE                                 | 31 |

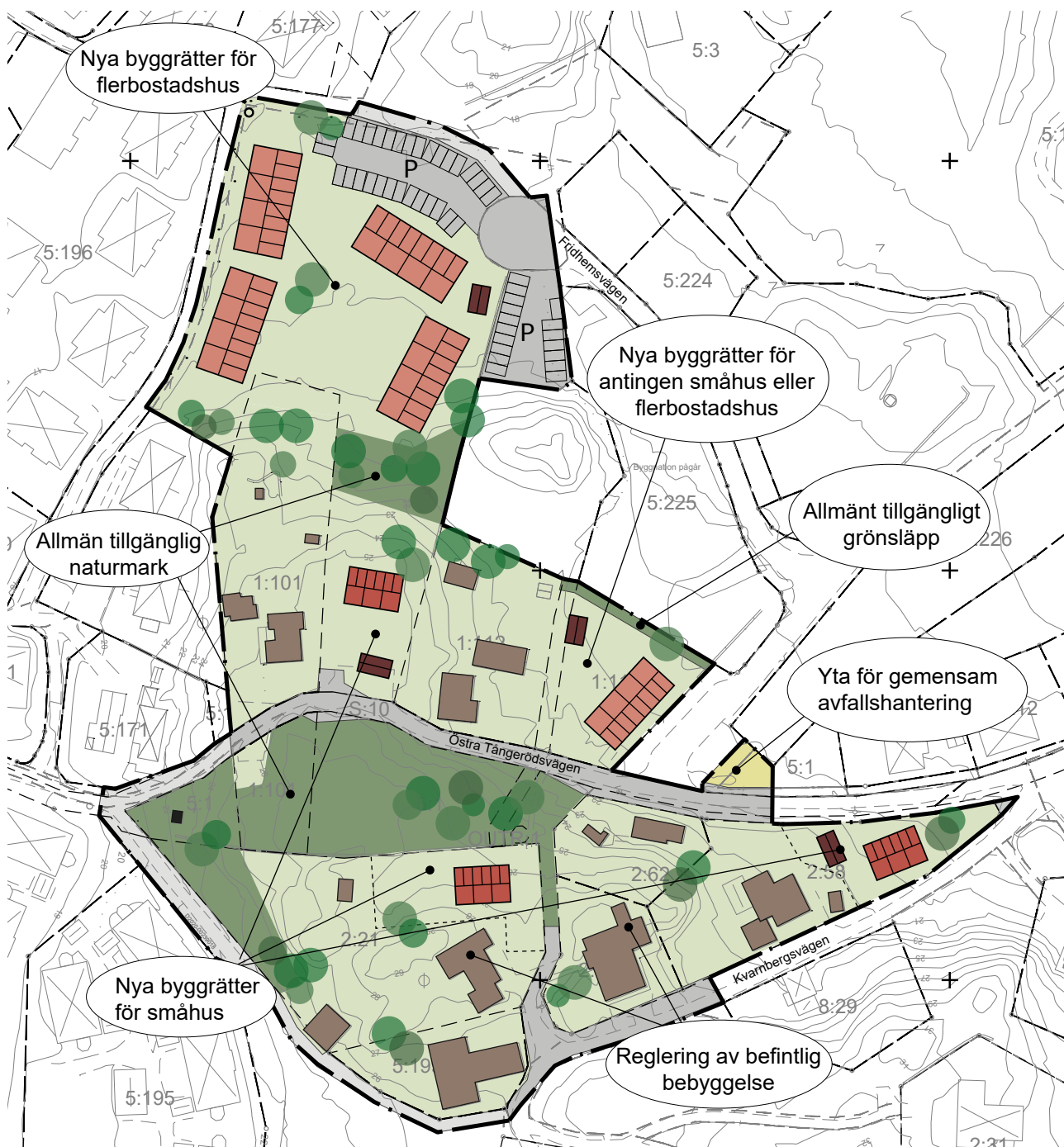
# 1. SAMMANFATTNING

Planområdet ligger centralt i Höviksnäs och gränsar till befintliga bostadsområden. Området är till största del kommunalägd mark och ligger strategiskt med korta avstånd till befintlig infrastruktur, kollektivtrafik, viss service samt rekreation.

Planområdet utgörs i huvudsak av gräsmark och berg i dagen och ligger i en flack dalgång.

I norr angränsar området till ett skogsparti och i områdets södra del finns befintlig villabebyggelse samt naturmark med berg i dagen.

Planförslaget medger en förtätning av bostäder i form av flerbostadshus, med upp mot cirka 40-45 lägenheter, samt 3-5 nya tomter för småhus. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och möjliggör för fler bostäder centralt i Höviksnäs.



Illustrationsritning - möjlig utveckling av planområdet

## 2. INLEDNING

I kommunens översiktsplan från 2013 anges att befintliga tätorter ska utvecklas. Behovet av fler bostäder ökar i takt med att befolkningen ökar och det är viktigt att bostadsplanering samordnas med kommunal service, kollektivtrafik, god tillgänglighet till närrökreation och eventuellt kommersiell service.

Efterfrågan på bostäder är stor, inte minst i de nordöstra delarna av kommunen. Att skapa förutsättningar för ny bebyggelse i Höviksnäs är därför en högprioriterad fråga för kommunen. I Tätortstudien för Höviksnäs och i Översiktsplanen 2013 konstateras att goda förutsättningar finns för fortsatt utbyggnad av Höviksnäs i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

2011-02-01 gavs plantillstånd för att pröva bostadsändamål på en del av fastigheten Hövik 5:1. Intentionerna med bostadsändamål är i enlighet med Tätortsstudie för Höviksnäs och i Översiktsplanen.

Beslut om att upprätta ett förslag till detaljplan fattades av Kommunstyrelsens miljö och samhällsbyggnadsutskott 2015-11-11. Detaljplanen antogs 2021 men upphävdes senare med anledning av flera felaktigheter. Förslaget är nu reviderat och prövas därför igen. Skäl till upphävande var bl.a. felaktigheter och otydlighet i utnyttjandegrad, konsekvenser och huvudmannaskap.

Detaljplanen är på samråd mellan 2023-12-13 och 2024-01-24. Under den tiden finns möjlighet att lämna synpunkter.

### 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 både när det ska byggas nytt och när befintlig bebyggelse ska förändras eller bevaras.

### Planprocessen

Den här detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt reglerna i Plan- och bygglagen 2010:900. I det första skedet upprättas samrådshandlingar. Inkomna synpunkter sammanfattas och besvaras i en samrådsredogörelse, och utifrån synpunkterna upprättas därefter granskningshandlingar. Efter granskning redovisas synpunkter och yttranden i ett granskningsutlåtande. Planförslaget antas av kommunen och vinner, om inte antagandebeslutet överklagas efter Länsstyrelsens prövning, laga kraft.

Här är detaljplanen nu



Planprocessen, standardförfarande

## Planhandlingar

Detaljplanen utgörs av följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar:

- Markteknisk undersökning, Bohusgeo, 2019-08-20
- Projekterings-PM Geoteknik, Bohusgeo, 2019-09-27
- Naturvärdesinventering, Norconsult, 2016-06-01
- Trafikutredning, Norconsult, 2016-05-02
- Kompletterande vägutformningsstudie. Norconsult, 2017-05-12
- Kompletterande trafikanalys. Norconsult, 2020-09-21
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2016-11-20
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, 2020-01-20



*Tjörns kommun med Höviksnäs i rött*

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga cirka 45-48 nya bostäder inom planområdet inom tätorten Höviksnäs. Planen syftar även till att säkerställa att områdets karaktär bibehålls vid exploateringen; detta genom att tillkommande bebyggelse får planbestämmelser för höjd, takvinkel och placering som smälter in i området. Planområdet omfattar även befintlig bebyggelse.

I detaljplanen prövas bostäder i form av flerbostadshus med cirka 40-45 lägenheter, samt 3-5 tomter för småhus.

## Plandata

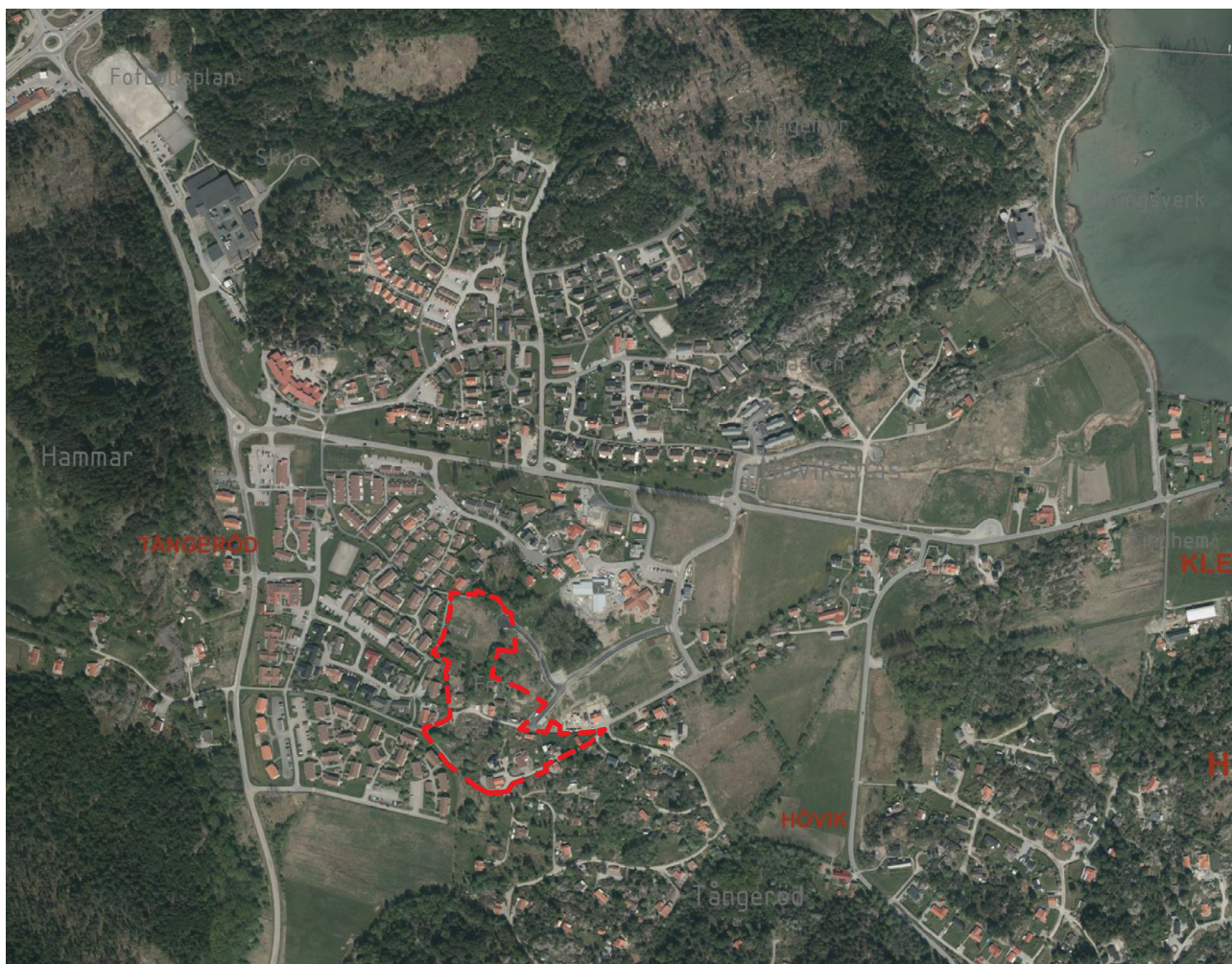
### *Planens läge och omfattning*

Planområdet är beläget i centrala Höviksnäs, i östra delen av Tjörns kommun. Området omfattar cirka 24 590 m<sup>2</sup> varav cirka 18 500 m<sup>2</sup> är kvartersmark.

### *Avgränsning av planområdet*

Planområdet är omgärdat av befintliga detaljplaner och byggnadsplaner med bostadsbebyggelse.

Se planområdets avgränsning i bilden nedan.



*Planområdets avgränsning.*

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter:

- Hövik 5:1
- Hövik 5:199
- Tångeröd 1:101
- Tångeröd 1:112
- Tångeröd 2:21
- Tångeröd 2:58
- Tångeröd 2:61
- Tångeröd 2:62

Ägoförhållanden redovisas på bilden nedan.



Plangränsen är röstreckad. Kommunalägdmark är rosamarkerad. Övrig mark är privatägd.



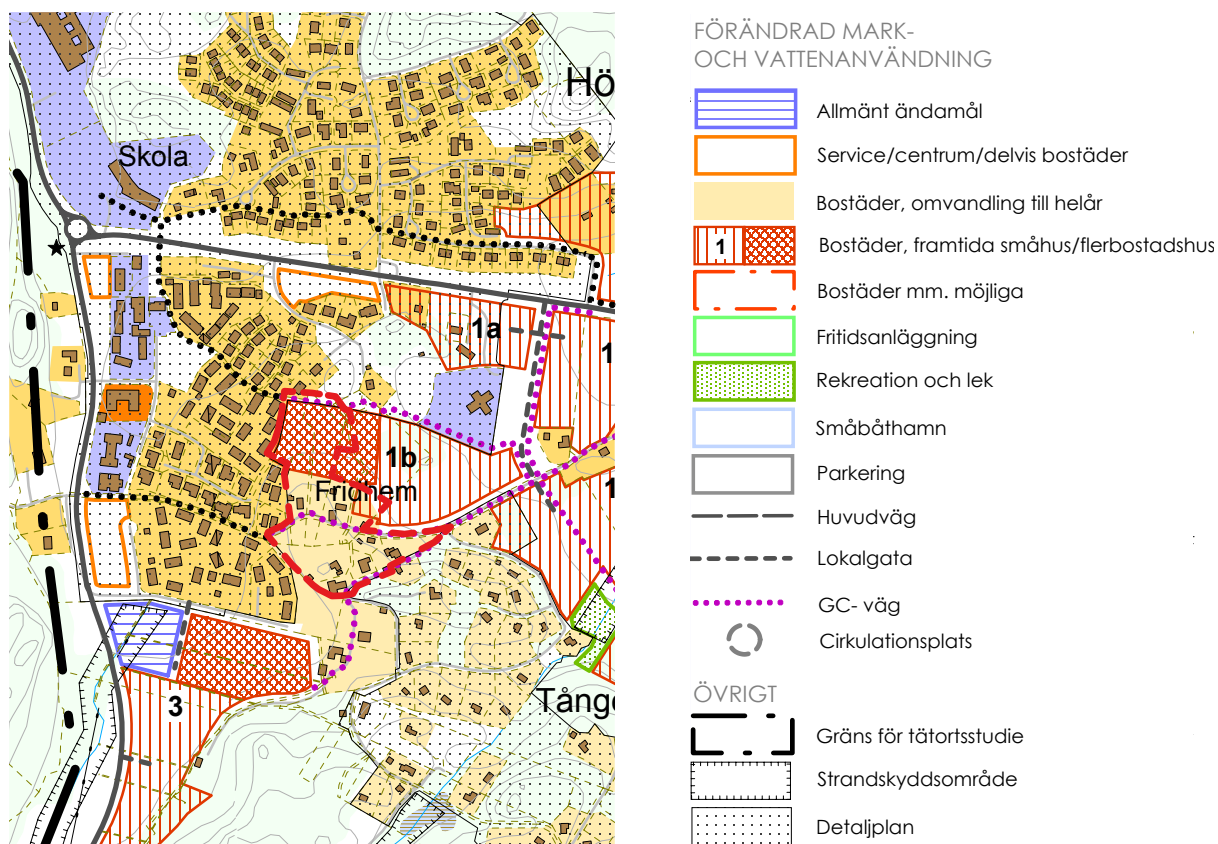
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse enligt Tjörns översiktsplan från 2013 och enligt tätortsstudie för Höviksnäs.

I tätortsstudiens landskapsanalys beskrivs aktuellt planområdes och närliggande bostadsområdets karaktär som ”relativt öppet och platt med nyare bebyggelse i 1-2 våningar”. Markanvändningen i planområdet föreslås vara bostadsbebyggelse och delar av området avsett för flerbostadshus. I anslutning till befintlig bebyggelse bör området ges en mer centrumnära karaktär med huvudsakligen flerbostadshus i två våningar.

Förslaget är även i linje med ny översiktsplan för Tjörns kommun som var på samråd våren 2023. Planområdet ligger inom centrumnära användning.



Karta ur tätortsstudie. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

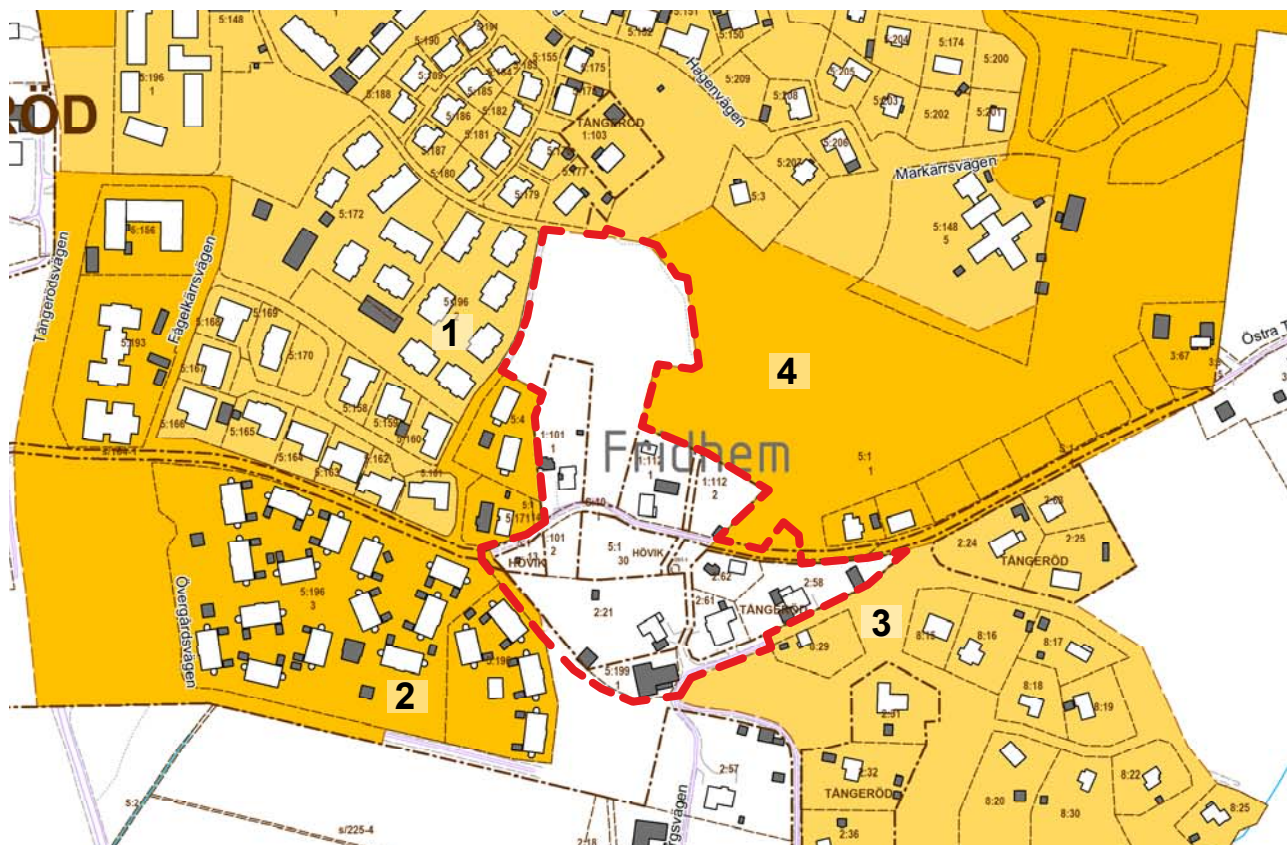
## Detaljplaner

Aktuellt planområde är del av fastigheten Hövik 5:1 m.fl. Området är till största del inte planlagt men angränsar till byggnads- och detaljplaner:

1. I nordväst mot byggnadsplan för del av Höviksnäs etapp II, från 1985. En mindre del av norra spetsen av den nya detaljplanen överlappar denna byggnadsplan för att möjliggöra ny gång- och cykelväg.
2. I sydväst mot detaljplan för del av Höviksnäs etapp III, från 1989. Del av gång och cykelvägen i västra delen av planområdet överlappar denna detaljplan.
3. I sydöst mot byggnadsplan för Tångeröd Nedergård 1:14 och Tångeröd Övergård 2:4, 2:5, m.fl., från 1962.
4. I öster mot detaljplan för Hövik 5:1 m.fl., från 2012. Utbyggnad av denna detaljplan pågår. Del av planen överlappar för att möjliggöra plats för avfallsyta.

## Strategiskt Bostadsprogram 2014-2025

Kommunens strategiska bostadsprogram är antaget 2015-03-26, och i det anges att det för Höviksnäs finns ett uttalat behov av kommunala tomter, hyresrätter och bostadsrätter. Bostadsbeståndet behöver därför utökas med lägenheter och radhus för att bredda utbudet av bostäder. Arbeta pågår med att ta fram nytt bostadsförsörjningsprogram.



Detalj- och byggnadsplaner som omringar planområdet.

### 3. FÖRUTSÄTTNINGAR

#### Pågående markanvändning

Marken i norra delen av planområdet har tidigare använts som åkermark, men har inte brukats sedan troligtvis mitten av 1900-talet. Idag är den en öppen igenväxande yta. I södra delen av området finns flera enbostadshus samt naturmark i kuperad terräng.

#### Stads- och landskapsbild

##### Bebyggelse

Planområdets norra del utgörs huvudsakligen av en mindre öppen gräsyta, före detta åkermark, som är omgärdad av bostäder. Södra delen av planområdet är delvis bebyggt med huvudsakligen småskalig och lantlig villa-bebyggelse i en eller två våningar. Husen är uppförda med sadeltak och träpanel. De flesta är uppförda under 1960- och 70-talet, några är äldre än så. Landskapet i södra planområdet är varierande med såväl kuperade som plana

markpartier. Bostadsbebyggelsen idag är väl anpassad till markens naturliga förutsättningar.

Väster om planområdet ligger ett bostadsområde med flerbostadshus i två våningar med 4-8 lägenheter uppfört under 1980- till 90-talet. Norr om planområdet finns ett bostadsområde med enbostadshus i ett plan. Båda dessa områden har en centrumnära karaktär, med relativt hög täthet och typisk åttiotalbebyggelse med sadeltak och träpanel.

Öster om planområdet pågår byggnation av ett nytt bostadsområde, huvudsakligen av flerbostadshus i två våningar med 4-6 lägenheter och delvis villor i en eller två våningar. Detta område ingår i detaljplanen för Hövik 5:1, som vann laga kraft 2012.

Södra planområdets karaktär med villabebyggelse i kuperad terräng fortsätter söderut.



*Befintliga hus i södra delen av planområdet*



*Befintliga hus i södra delen av planområdet*



*Norra delen av planområdet utgörs av öppen gräsmark.*

## Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

### Riksintresse

Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns här. Exploateringsföretag får inte komma till stånd om det påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Utöver det ovan nämnda omfattas planområdet inte av något riksintresse.

### Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet av Bohusläns museum i maj 2016. Inom planområdet finns två utpekade fornlämningsområden. De är registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar i form av by-/gårdstomter, Valla 200:2 och Valla 200:1. Dessa två gårdstomter har sina äldsta belägg från 1388. Båda fornlämningsområdena berörs delvis av byggplaner. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har sedan tidigare yttrat att de inte har något att erinra mot planläggning på delar av dessa områden.

Öster om planområdet påträffades vid arkeologisk utredning 2010 en boplatz på ca 40x20 m<sup>2</sup>. En förundersökning av platsen resulterade i att förhistoriska boplatzrester hittades. Detta resulterade i sin tur i att boplatzens läge blev planlagt som naturmark och bevarat fornlämningsområde i detaljplanen från 2012.



Fridhemsvägen och vändplats - infartsvägen till planområdet från öster.

## Offentlig och kommersiell service

Cirka 200 meter öster om planområdet ligger Tångersöds förskola samt en relativt ny lekplats. Nordväst om planområdet, ca 650 meter, finns Häggvallsskolan och Fridas hage som tillsammans har årskurs f-9. Häggvallsskolan inrymmer även ett bibliotek. Biblioteket och andra lokaler används kvällstid av föreningar och studieförbund.

Serviceutbudet i Höviksnäs är huvudsakligen lokaliserat till samhällets entré vid väg 169, där bensinstation, mindre livsmedelsbutik och pizzeria finns. Entrén ligger ca 900 meter nordväst om planområdet. Större livsmedelsbutik, apotek, bank och annat serviceutbud finns närmast i Myggenäs centrum, norr om Höviksnäs.

Kollektivtrafik går längs Höviksnäsvägen nära planområdet och närmaste hållplats är Hövik, ca 200 meter norr om området.

## Gator och trafik

En trafikutredning för planområdet genomfördes av Norconsult 2016-05-02 samt kompletterades 2020-09-21.

Planområdet nås via Höviksnäsvägen och genom den nya cirkulationsplatsen mot Tångersöds förskola. Norra delen av planområdet ansluts till bilvägnätet genom Fridhemsvägen vars vändplats planläggs i nordöstra hörnet av planområdet. Fridhemsvägen är den enda infartsväg för motorfordon till planområdet och till det nya bostadsområdet som är under utbyggnad öster om planområdet.



Cirkulationsplatsen i Höviksnäsvägen

Västerut ansluts planområdet med befintliga gång- och cykelvägar in till befintliga bostadsområde. Genom gång- och cykelvägar och korta sträckor med blandtrafik ansluts planområdet till närmaste busshållplatsen vid Höviksnäsvägen. Gång- och cykelvägarna ansluter även området till skolan och verksamheterna vid Höviksnäs entré (Häggvallskryset). Från Häggvallskryset finns gång- och cykelvägar mot Myggenäs, Kållekärr och Skärhamn.

Kollektivtrafiken försörjer Höviksnäs med en busslinje som har sin vändpunkt i busshållplatsen i närheten av hamnen. Vidare trafikerar den regionala busstrafiken Häggvallskryset, vid huvudvägen 169, som leder till övriga tätorter på Tjörn, Stenungsund, Göteborg, m.fl.

Trafikverket gjorde en utredning och analys av trafikläget i Höviksnäs 2011 med beräknad trafikmängd efter 2040. Enligt beräkningar anses framkomligheten i korsningen Höviksnäs entré vara tillräckligt god. Enligt utredningen kan antal fordon förväntas öka i Höviksnäs i samband med byggnationen av flera nya

bostadsområden, framtida utbyggnad av bostäder i Gamla Höviksnäs, samt det aktuella planområdet. Liksom på övriga Tjörn varierar trafikmängderna stort beroende på årstid med större trafikflöden på sommaren.

## Natur, kultur och rekreation

### Naturförhållanden

En naturvärdesinventering för del av planområdet har utförts av Norconsult, 2016-06-01, se avgränsning på kartan nedan.

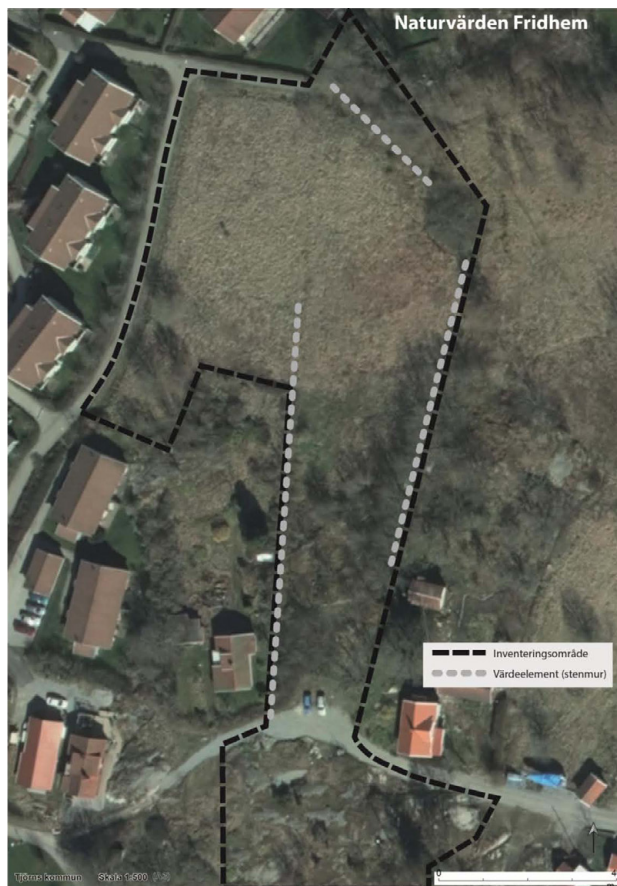
Merparten av utredningsområdet består av öppen, dock igenväxande, mark. Mindre avsnitt är trädbevuxna eller består av hållmark. Huvuddelen har sannolikt en historik av inägomark. På en karta från 1930-talet har större delen markerats som åker. Åkerbruket har förmodligen upphört någon gång i mitten av 1900-talet. På 1970-talets ekonomiska karta finns ingen åkermark längre markerad. Flera, idag övervuxna, stenmurar vittnar om områdets tidigare markanvändning som del av ett större jordbrukslandskap. I detta öppna,



Syrenbuskar och hållmark



Planområdet till vänster om gång- och cykelvägen



Naturvärdeskarta - grå linjer visar stengärdesgårdar i planområdet

igenväxande område dominerar högvuxen vegetation av älggräs, hallon, ängskavle med inslag av björnbär, humleblomster m.m.

Mindre delar av området är trädbevuxna, i norr mest av asp och längre söderut mest av alm och fågelbär. I kanten av området finns också mindre inslag av buskar som hagtorn, häggmispel och olvon. Längs en av stenmurarna och i kanten av en tomtmark växer stora syrenbuskage som under blomningstid erbjuder nektar till fjärilar och andra insekter. I sydligaste delen av området, söder om Östra Tångerödsvägen, dominerar hållmark. Detta område är öppet till halvöppet med typisk vegetation av spridda enbuskar och småträd av björk, rönn, ask m.m. Bland floran märks bl.a. vårbrodd, bergsyra och stensöta.

Området berörs inte av några dokumenterade naturvärden eller artuppgifter. Vid fältinventering dokumenterades däremot medelgrova almar strax norr om Östra Tångerödsvägen och längs den stenmur som sträcker sig längs områdets östra kant. Även enstaka unga askar noterades i området. Almar och askar är akut hotade respektive starkt hotade och rödlistade på grund av att de är kraftigt drabbade av sjukdomar; almsjuka respektive askskottsjuka, vilka medför risk för utslagning av större delen av de svenska bestånden av arterna. Merparten av almarna i området är tillsynes ännu friska vid inventeringens tidpunkt, men ett mindre bestånd av döda almar kunde också konstateras. Inga sjukdomstecken kunde ännu noteras på de enstaka unga askarna.



Stenmur längs områdets östra kant.

Stenmurarna i eller i kanten av området bedöms utgöra värdeelement med vissa naturvärden. Stenmurarna har värden för småbiotoper för djurlivet. De bedöms dock inte omfattas av det generella biotopskyddet då marken i området inte bedöms utgöra jordbruksmark.

### Rekreation

Öster om planområdet finns närliggande rekreationsområden. En målpunkt under sommarhalvåret är hamnområdet vid före detta färjeläget, Gamla Höviksnäs. Närheten till havet, bad och båtliv utgör en viktig förutsättning för Höviksnäs utveckling som samhälle.

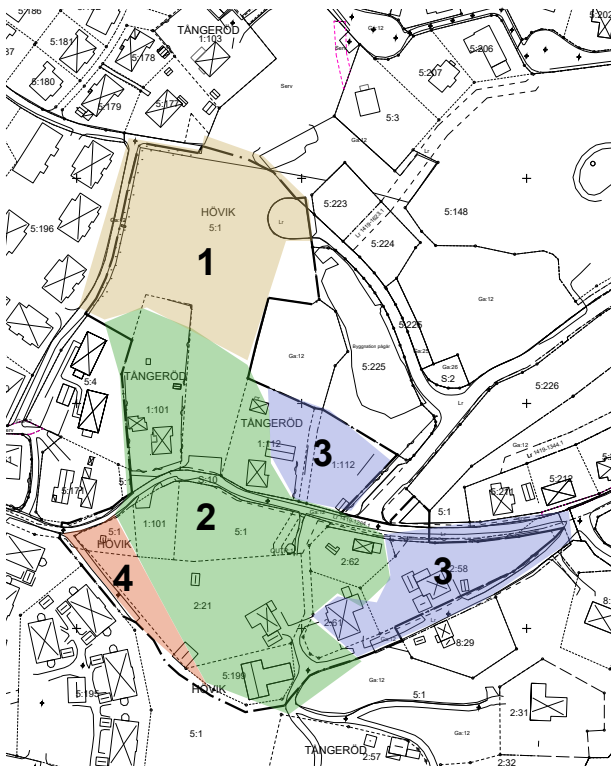
I Låka, söder om gamla Höviksnäs, finns en badplats och i anslutning till Häggvallsskolan finns fotbollsplan, tennisbanor och motions slinga med elljus. Skolan innehåller också samlingslokaler och en ungdomsgård.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts för området av Bohusgeo AB, 2019-09-27. Resultatet av utredningen visar på att marken i planområdets norra och östra del är sättningsbenägen. Planområdets södra del består av berg.

Markytans nivå inom planområdet varierar mellan ca +16 i den norra delen och ca +27 i den södra. Markytans lutning varierar mellan ca 1:3 och ca 1:40.

I området 1 har sonderingsdjupet, jorddjupet till berg, mellan ca 1,5 och ca 5 meter. I område 3 är sonderingsdjupet 1,3 till 2,8 meter, se kartan nedan. Jordlagren utgörs i båda områdena av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Det fasta ytlagret utgörs av silt, torrskorpesilt och torrskorpelera. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. I område 1 återfinns lera i områdets västra del och har en mäktighet på mellan 0 och ca 3,5 meter. Leran är i regel siltig dvs. mycket fin-kornig. I område 3 återfinns lera ställvis med en tjocklek på cirka 1 meter. Område 4 består i huvudsak av siltig finsand. Område 2 består av berg i dagen med tunna jordtäckan och inga geotekniska undersökningar har därför utförts.



Område 1, 2, 3 och 4. Områdena är schematiskt ritade.

### Släntstabilitet

I huvudsak består slänterna i området av berg i dagen eller tunna jordtäckan på berg. Släntstabiliteten bedöms därför vara tillfredsställande.

### Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har inte uppmätts. Den bedöms normalt ligga ca 0.5-1 meter under markytan. I samband med nederbördsrika perioder bedöms den kunna stiga till i nivå med markytan och i samband med torrperioder kunna sjunka till ca 2 meter under markytan.



Lösa block. Ur geoteknisk utredning, Bohusgeo AB

Vid schaktning under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning, kan flackare släntlutning och/eller erosionskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Då jordlagren utgörs av lera, silt eller berg med tunt jordtäckte bedöms möjligheten för infiltration av dagvatten vara begränsad.

### Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning, buller eller transporter med farligt gods.

### Bergras och blocknedfall

Löst liggande block förekommer inom en begränsad del av det undersökta området. Höjdskillnaden till omgivande mark är liten och bergslänten relativt flack. Risk för utfall föreligger endast för ett mindre block i område 4. Blocket bör tas bort.

### Markradon

Mätningar av markradon har utförts i 10 punkter fördelade över planområdet. I huvudsak varierar radiumhalten mellan ca 20 och ca 30 Bq/kg. I en enstaka punkt har ett värde på ca 36 Bq/kg erhållits. Utifrån uppmätta värden bedöms berg i dagen klassas som lågradonmark och övrig mark som låg- till normalradonmark.

## 4. PLANFÖRSLAG

### Planens innehåll och sammansättning

Detaljplanen omfattar mark för nya bostäder i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Höviksnäs. Planförslaget omfattar också mark för gator, gång- och cykelväg, natur och tekniska anläggningar. I planen ingår även befintlig bostadsbebyggelse.

### Bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör bostäder centralt i tätorten Höviksnäs. Planen prövar möjligheten för cirka 45-48 nya bostäder som i sin gestaltning bör anpassas till omgivningen. Nya byggrätter föreslås på del av fastigheterna Hövik 5:1, Tångeröd 2:21, Tångeröd 2:58 och Tångeröd 1:112.

Föreslagna bostäder är dels flerbostadshus, dels tomter för småhus. Planen möjliggör även att uppföra radhus/kedjehus i stället för flerbostadshus.

Befintlig bebyggelse regleras med bestämmelser som motsvarar den byggrätten som fastigheterna har idag, utom för fastigheten Tångeröd 2:62. Fastigheten har idag en lägre utnyttjandegrad än omkringliggande fastigheter, och regleras därför motsvarande de nya enbostadshusen.

### Gestaltungsprinciper

En grundläggande gestaltungsprincip är att bevara områdets nuvarande karaktär. För att behålla viktiga kvaliteter i området är det viktigt att undvika omfattande ingrepp i marknivån och istället bevara den naturliga

lutningen och därmed uppnå en god helhet med omgivningen. Husen bör anpassas till terrängen i så stor utsträckning som det är möjligt. För att anpassa nya hus till befintlig terräng regleras nockhöjd i meter över angivet nollplan. Nollplanet är i det här fallet havsnivån och framgår i planens underliggande grundkarta. Höjden är angiven i höjdsystem RH 2000. Befintliga höjder på marken finns utskrivna på grundkartans höjdkurvor.

Bebyggelsen ska utformas med sadeltak som har en taklutning mellan 22-45 grader alternativt pulpettak med 11-20 grader lutning, med undantag för den norra tomten som har en egen takvinkel, se nedan. Minsta fastighetsstorlek för enbostadshus är med ett undantag 600 m<sup>2</sup>. Där radhus, parhus eller kedjehus medges är minsta fastighetsstorlek 200 m<sup>2</sup>.

Huvudbyggnader ska placeras minst 2 meter från gata och minst 3 meter från grannfastighet eller naturmark. Huvudbyggnad får även sammanbyggas i fastighetsgräns för att möjliggöra radhus/parhus/kedjehus.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras så avstånd från port till gata är minst 6 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.

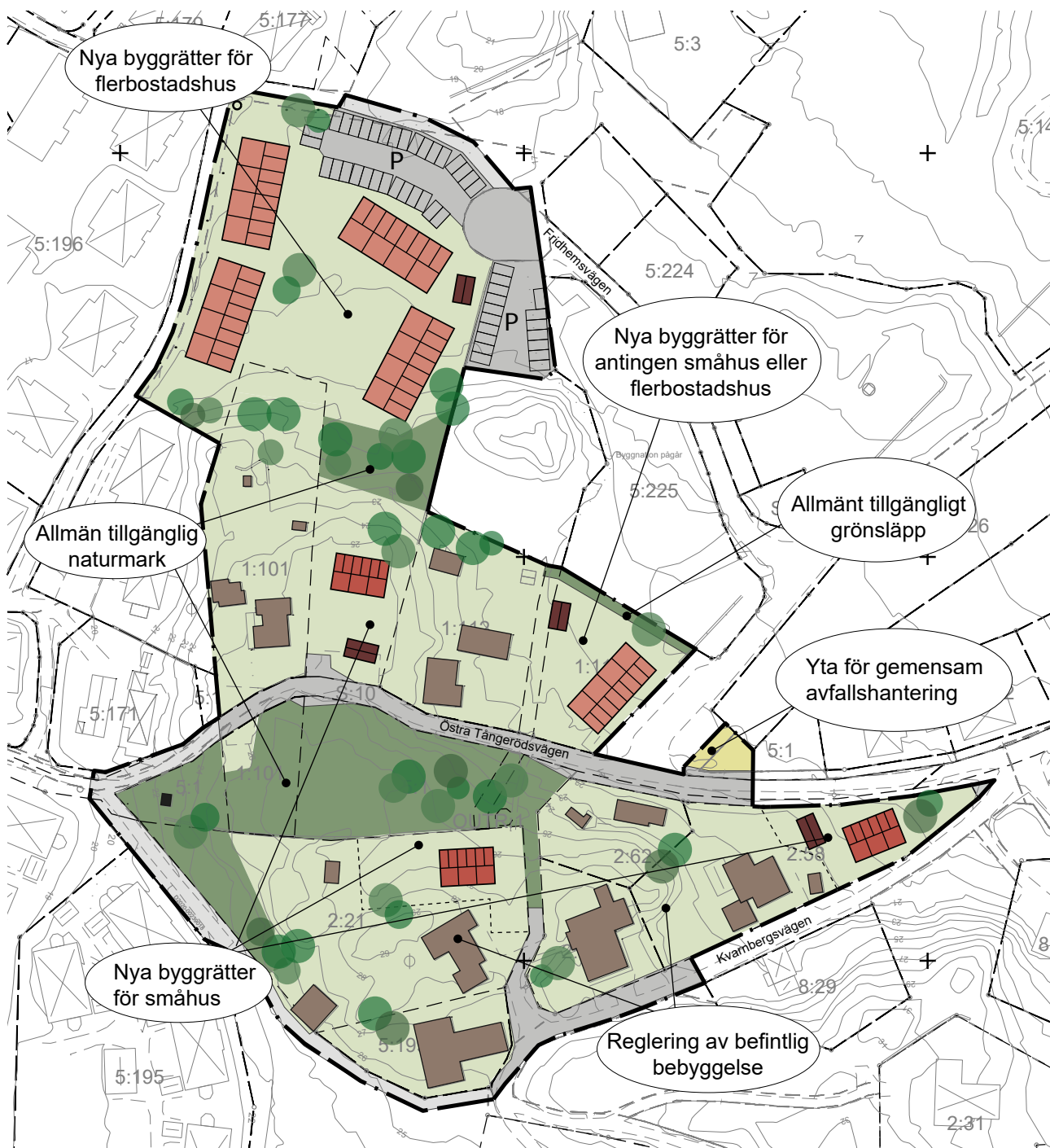
Befintlig placering av byggnader tillåts. Befintlig placering definieras i plankartans underliggande grundkarta.













Stödmurar ska utföras i natursten eller släta murstenar. Takkupor får uppta högst en tredjedel av fasadens längd.



Exempel på gestaltungsprinciper i planområdet: a: flerbostadshus i Höviksnäs; b: radhus i Alingsås





- |   |                                      |   |                     |
|---|--------------------------------------|---|---------------------|
|  | Ny byggnad (enbostadshus och radhus) |  | Gång- och cykelväg  |
|  | Ny byggnad (flerbostadshus)          |  | Parkering           |
|  | Ny byggnad (komplementbyggnad)       |  | Möjlig ny tomtgräns |
|  | Befintlig byggnad                    |  | Trädgård/gård       |
|  | Gemensam avfallshantering            |  | Naturmark           |
|  | Gata                                 |  | Träd                |

Illustrationsritning - möjlig utveckling av planområdet

### Del av Hövik 5:1 (norra del)

Fastigheten föreslås bebyggas med fyra flerbostadshus i 2-3 våningar vilket kan resultera i upp mot 40 lägenheter. För att anpassa husen till området får föreslagen bebyggelse åt väster uppföras med en nockhöjd på högst 28,5 meter över angivet nollplan och åt öster en nockhöjd på 32,5 meter över angivet nollplan. Det motsvarar två våningar på västra delen av tomten och tre våningar på östra sidan av tomten. Det bedöms lämpligt med en något högre bebyggelse åt öster då det öster och söder om byggrätten finns höjdparter för husen att ta rygg mot. Största byggnadsarea är sammanlagt 1280 m<sup>2</sup>, fördelat över området (640 m<sup>2</sup> på var sida). I östra delen av området tillåts även komplementbyggnad på 40 m<sup>2</sup>. För att ha en flexibel plan möjliggörs även att radhus, parhus eller kedjehus uppförs istället för flerbostadshus.

Husen anpassas till omgivningen och utformas med sadeltak med en taklutning mellan 22-37 grader. Komplementbyggnad får uppföras med pulpettak. Komplementbyggnader såsom förråd, soprum, etc. bör ha ett gemensamt utseende.

Gröna ytor bevaras för att skapa förutsättningar för gemenskap i området, bevara områdets gröns karaktär samt för att bevara naturvärden.

Den nordligaste stenvallen får flyttas och förläggas mot användningsgränsen och bildar på så sätt en avgränsning mellan gång- och cykelbanan i norr och illustrerad parkeringsyta. Stenvallen är ett viktigt karaktärsskapande element.

### Del av Hövik 5:1 (central del)

En tomt kan styckas av för friliggande enbostadshus, med minsta fastighetsstorlek om 600 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får utföras med största byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup>, och får uppföras med en nockhöjd på högst 32,5 meter över angivet nollplan. Därutöver tillåts komplementbyggnad på 40 m<sup>2</sup>.



Illustrationsritning - flerbostadshus på norra tomten



Illustrationsritning - alternativt kan radhus eller kedjehus byggas på den norra tomten

### Tångeröd 1:112 (östlig del)

Inom fastigheten finns flera alternativ för utbyggnad.

Alternativ 1 är enbostadshus med största byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> vilka får uppföras med en nockhöjd på högst 27 meter över angivet nollplan. Beroende på hur den befintliga fastigheten styckas går det att få in upp till två nya enbostadshus. Vid uppförande av enbostadshus tillåts utöver angiven byggnadsarea att komplementbyggnad på max 40 m<sup>2</sup> får uppföras.

Alternativ 2 är ett mindre flerbostadshus i två våningar uppföras med ca 4-6 lgh, med nockhöjd på högst 27 meter över angivet nollplan. Även parhus, radhus eller kedjehus kan vara möjligt att uppföra. För att möjliggöra parhus, radhus eller kedjehus har minsta fastighetsstorlek satts till 200 m<sup>2</sup>.

#### *Tångeröd 2:21 (nordlig del)*

En tomt kan styckas av för ett friliggande enbostadshus med minsta fastighetsstorlek på 500 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får uppföras med högsta nockhöjd 35 meter över angivet nollplan.

#### *Tångeröd 2:58 (östlig del)*

Inom fastigheten möjliggörs en avstyckning för nytt friliggande enbostadshus med minsta fastighetsstorlek på 600 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 27,5 meter och största byggnadsarea är 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

### **Service, offentlig och kommersiell**

Ingen ny mark för offentlig service reserveras i planen, däremot har planförslaget goda förutsättningar för helårsboende, vilket kan bidra till underlag för bibehållen eller utökad samhällsservice.

### **Grönstruktur**

Inom området planläggs område med sammanhängande naturmark i öst-västlig riktning för att bibehålla områdets gröna och lantliga karaktär samt säkerställa gröna sammanhängande stråk genom området.

Genom naturmarken säkerställs även gångmöjligheter mellan Östra Tångerödsvägen och Kvarnbergsvägen, för att ta sig förbi en smal passage mellan bostadsfastigheter. Passagen utformas som enklare stig av naturkaraktär.



*Illustrationsritning – Förslag till nya tomter från fastigheterna: del av Hövik 5:1, Tångeröd 2:21, Tångeröd 2:53 och Tångeröd 1:112 - övriga större fastigheter får styckas av i två tomter med minst 600 m<sup>2</sup>. Tångeröd 1:112 är även möjlig att stycka i två fastigheter för enbostadshus alternativt bygga radhus (illustrationen visar förslag till flerbostadshus samt enbostadshus). Exakt avgränsning för de nya tomterna är ännu inte satt.*



*Gestaltningsexempel att ta fasta på vid exploatering av området:*  
**a:** flerbostadshus i Täby, ark Sandell Sandberg;  
**b:** radhus anpassat till topografi, från Lövekulle i Alingsås, ark. Glantz Arkitektstudio;  
**c:** sedumtak som har viss fördröjande effekt på dagvatten;  
**d:** hus i sluttning, från Nysäter i Mölnlycke, ark Sweco Architects i Göteborg;  
**e:** terränganpassat småhus, ark Claesson Koivisto Rune;  
**f:** radhus Hestra park i Borås, ark Niels Torp;  
**g:** ekologiska stugor som klättrar på Nordkosters klippor. Ark. Hans Arén;  
**h:** naturanpassat småhus i Strömstad, ark Anders Landström;  
**i:** hus i naturfärger med grönt pulpettak, Wingårdh Arkitektkontor;  
**j och k:** flerbostadshus och radhus anpassat till topografi, ark Niels Torp



*Planen säkerställer att naturmark bevaras och blir allmänt tillgänglig*

Det finns ett stort värde i att spara en del befintliga träd samt blommande buskar och småträd, vilka fungerar som källa till nektar för insekter samt bevarar områdets gröna karaktär.

### **Stenmurar**

Vid en exploatering i området är det värdefullt att stenmurarna bevaras, helt eller delvis, ur ett estetiskt perspektiv såväl som ut naturvärdesperspektiv. Stenmurarna har därför fått bevarandebestämmelser. Den nordligaste stenvuren återställs mot den norra användningsgränsen och bildar en avgränsning mellan parkeringsyta och gång- och cykelbanan i norra delen av planområdet. Detta kan bidra till att stenvuren blir solbelyst. Generellt gäller att solbelysta stenmurar har högre värde för växt- och djurarter än beskuggade murar. Det kan därför även vara värdefullt att röja fram mer av de andra stenmurarna.

### **Gator och trafik**

I trafikutredningen (Norconsult 2016-05-02) bedöms att de nya bostäderna kan antas användas som permanentbostäder. De kommer ligga nära kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, skola och viss handel och därför kan det också antas att dessa inte kommer vara lika bilberoende som på många andra platser på Tjörn.

Med dagens och tillkommande trafikmängd från aktuellt område och intilliggande planerad bebyggelse beräknas trafikmängden öka för hela Höviksnäs. Höviksnäsvägen bedöms klara

den prognostiserade trafikbelastningen utan behov av ombyggnad.

Lokalgator planläggs i södra delen av planområdet samt vändplats i norra delen av planområdet. Gatorna får kommunalt huvudmannaskap.

I samband med detaljprojektering i planområdet bör man lägga stor vikt vid gators nivåställning och ta hänsyn till sättningsrisk vid belastningsökningar på leran.

### **Gång- och cykelvägar**

Genom planområdet i planläggs gång- och cykelvägar i öst-västlig riktning. På så sätt knyts Höviksnäs gång- och cykelvägnät samman och bostäderna öster om planområdet ansluts till gång- och cykelvägarna väster om planområdet. Gång- och cykelvägarna får kommunalt huvudmannaskap.

### **Parkering**

I normalfallet äger inte alla hushåll i ett flerbostadshus en egen bil. Enligt trafikutredningen är det lämpligt att anlägga strax under 1 parkeringsplats per bostad i anslutning till flerbostadshus. Det bedöms därför lämpligt med 0,8 parkeringsplatser per bostad. Någon eller några platser blir för rörelseförhindrade och placeras nära entréerna till husen.

För att också inkludera besöksparkering föreslås totalt 1,25 parkeringsplats per bostad i anslutning till flerbostadshus. Gemensamma parkeringsytor för flerbostadshusen annordnas inom kvartersmark.

För friliggande hus i södra planområdet föreslås parkering anordnas inom egen fastighet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

För detaljplanen har en VA-, dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (SWECO, 2020-01-20)

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintligt kommunalt ledningssystem. Kom-

munalt vatten och avlopp finns utbyggt till angränsande byggnation norr om planområdet. I bostadsförsörjningsprogrammet har Höviks-näs VA-nät bedömts ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse.

Det pågår arbete för att koppla upp sig mot dricksvattenledningar från Kungälv via Stenungsund. Detta säkerställer kommunens dricksvattenförsörjning. Idag är belastningen cirka 65% av total kapacitet vid Tolleby vattenverk under högsäsong.

Anslutningspunkter för dricks- och spillvatten för norra delen av planområdet föreslås i Fridhemsvägen. Spillvatten från planerad bebyggelse i norra delen av planområdet föreslås avledas från området via självfallsledningar. Enligt utredningen finns det möjlighet att ansluta dricksvatten utan att tryckstegrande åtgärder erfordras. Sedan utredningen togs fram har exploateringsgraden ökat något i norra delen av planområdet. Utredningen ska därför kompletteras gällande vattentrycket inför granskning.

Anslutningspunkter för områdets södra område finns utbyggda.

### Energi

Nya byggnader ska uppföras enligt gällande byggregler, men strävan bör i varje enskilt projekt vara att tillämpa så miljöriktiga och energieffektiva lösningar som möjligt. Avseende uppvärmning kan detta exempelvis vara till- och frånluftsvärmepump, bergvärme eller gemensamma bergvärmeanläggningar.

### Brandposter

VA- dagvatten- och skyfallsutredningen rekommenderar att använda den brandpost som finns i området i dag, men detta bör diskuteras med räddningstjänsten i samband med förprojektering av området då fler alternativ är möjliga.

### Avfall

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta inne-

bär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen.

I anslutning till flerbostadshus föreslås komplementbyggnader avsett för sophantering lokaliserat i närheten av vändplatsen. I södra planområdet föreslås en yta avsedd för sopkärl med gemensam avfallshantering för befintliga och tillkommande friliggande hus. Ytan är lokaliserad i närheten av korsningen mellan Östra Tångerödsvägen och Fridhemsvägen.

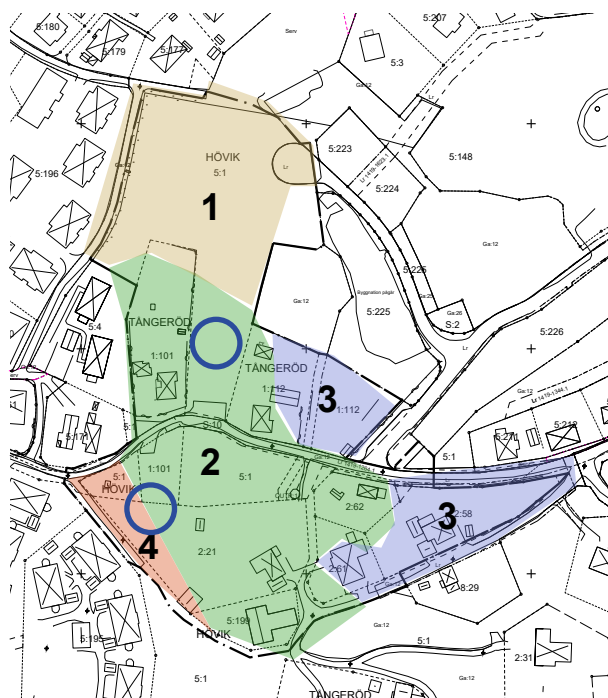
### Post

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

### Geotekniska frågor

Kompletterande undersökningar erfordras i samband med bygglov inför byggnation i norra delen av området, främst gällande lerans sättningsegenskaper.

Resultatet av geotekniska utredningen visar på att ny bebyggelse i område 1 och 3 (se figur) av området ska grundläggas med stödpålar eller kompensationsgrundläggas. Område 2 består av berg och byggnader anses kunna grundläggas direkt på mark utan särskilda åtgärder.



Geotekniska förutsättningar. Blå ringar markerar lösa block. Figuren är schematiskt ritad.

Löst liggande block förekommer inom begränsade delar av det undersökta området. Generellt gäller att höjdskillnaderna till omgivande mark är små och bergslänterna relativt flacka. Om byggnation ska utföras inom markerade områden bör blocken tas bort (markerade med blå ring i kartan till höger). Risk för utfall av berg bedöms ej föreligga inom området förutom för ett mindre block i område 4. Blocket bör tas bort.

## Dagvattenhantering

I dagsläget är infiltration av dagvatten begränsad. Med ny bebyggelse och på så vis även mer hårdgjorda ytor bör dagvattnet tas omhand lokalt för att inte belasta bäcken norr om Höviksnäsvägen och senare recipienten norr om gamla Höviksnäs.

Om inte dagvatten hanteras lokalt, kommer den att omhändertas via ett ledningssystem som mynnar i bäcken norr om väg 711.

Planområdet har goda förutsättningar för att leda bort skyfall. Då det finns få naturliga lågpunkter och befintlig höjdsättning avses bevaras är det dock viktigt att se till att de lågpunkter som finns utnyttjas för dagvatten så väl som för skyfall. Befintligt dike i väster har goda förutsättningar att fördröja dagvatten från planerade hårdgjorda ytor. Diket säkerställs med bestämmelse i plankartan. Diket bör ha en yta på cirka 240 m<sup>2</sup>. Genom att skydda planerade fastigheter med avskärande diken med utlopp i befintliga dikes- eller dagvattensystem kommer även dagvattnet från naturmark fördröjas något och ge ett trögare system. Dagvattnet som rinner av parkeringsytan föreslås omhändertas i regnbäddar som är en effektiv reningsmetod där dagvattnet samtidigt

fördröjs innan det avleds vidare till allmänt dagvattensystem.

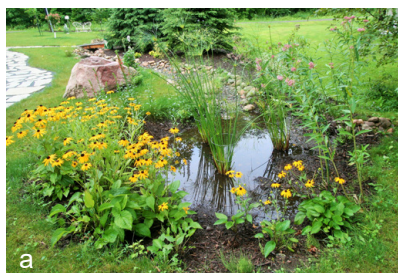
Föroreningsbelastning i dagvattnet har beräknats för delar av befintlig och framtida exploatering före och efter rening. Bedömningen är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten inte kommer att försämrats och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i sin helhet bedöms inte heller att försvåras till följd av planförslaget och föreslagen dagvattenhantering.

Noga projektering av marknivåer av byggnader nära dike rekommenderas. Marken bör luta ut från byggnader och dessa bör höjdsättas så att de ligger på högre höjd än Fågelkärrsvägen. Grundvattennivån bör utredas där anläggningar under mark ska anläggas.

## Hälsa och säkerhet

Mätningar av markradon har utförts i 10 punkter fördelade över planområdet. Utifrån uppmätta värden bedöms berg i dagen klassas som lågradonmark och övrig mark som låg- till normalradonmark. Byggnader bör utföras med radonskyddande utförande. Byggnadstekniska åtgärder ska värderas av en byggnadskonstruktör vid val av grundkonstruktion.

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning, buller eller transporter med farligt gods.



Exempel på a: "rain garden", öppen dagvattenhantering; b: sedumtak som har viss fördröjande effekt på dagvatten; c: markarmering som minskar behovet av hårdgjorda ytor

## 5. PLANENS KONSEKVENSER

En detaljplan medför alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Oftast påverkar en detaljplan inte bara planområdet utan också exempelvis grannar, samhällsfunktioner och miljön. Enligt plan- och bygglagen ska därför all planläggning ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Det innebär att detaljplanens konsekvenser måste analyseras och de ställningstaganden som görs i förslaget ska motiveras.

Planförslaget medför också fastighetsrättsliga konsekvenser. Dessa redovisas i planbeskrivningens genomförandedel nedan.

### **Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34§ och miljöbalken 6 kap 11§. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB förordningen bilaga 4 särskilt beaktats. Bedömningen är att planområdet är lämpligt för en utbyggnad av bostäder och att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte tas fram.

### **Bebyggelsekonsekvenser**

Detaljplanen innebär att befintlig gårdsmiljö och villor på större tomter ges möjlighet till avstyckning av fler tomter. Detta gör att bebyggelsens täthet kommer att förändras.

Detaljplanen innebär också en nyexploatering på en mindre yta med öppen mark i planområdet. Bebyggelsen uppförs i 2-3 våningar, där endast två våningar medges närmast befintlig bebyggelse mot väster för att anpassas mot omgivningen.

### **Miljökonsekvenser**

#### *Riksintressen*

Planförslaget bedöms inte innebära konflikt med några riksintressen.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Enligt Miljöbalken 5 kap. 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer). Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljö kvalitetsnormer (Svensk författningssamling 2001).

Dagvattnet från planområdet avrinner till ett vattendrag som mynnar i en vik i vattenförekomsten Hake fjord vid Höviksnäs, mellan Tjörn och fastlandet. Flödet från exploateringsområdet utgör en mycket liten andel av det totala flödet från delavrinningsområdet som omblandas med recipientvattnet i Hakefjord. Det är bakgrundshalten i recipienten som blir styrande för vad totalhalten uppgår till. Bedömning av eventuell påverkan av dagvatten från planområdet avseende ekologisk status baseras på de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (parametrarna näringsämnen och särskilda förorenande ämnen). Bedömning av kemisk status baseras på prioriterade ämnen. Den sammanfattande bedömningen är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten inte kommer att försämrats och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten i sin helhet bedöms inte heller att försvåras till följd av beskriven exploatering i genomförd dagvattenutredning.

### *Boende*

Aktuell plan innebär en fortsatt förtätning av centrala Höviksnäs med olika former av bostäder nära service och kollektivtrafik.

### *Miljömål*

Riksdagen har fastställt 16 miljömål för en hållbar utveckling i landet som helhet. Tjörns kommun har en miljövision där åtta av dessa



miljömål pekats ut som speciellt relevanta för Tjörn. Dessa åtta är begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, grundvatten av godkvalitet, hav i balans samt levande kust och skärgård, ett rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv. De miljömål som främst berörs i denna plan är begränsad klimatpåverkan och en god bebyggd miljö. Miljömålet för god bebyggd miljö berörs på så sätt att den nya bebyggelsen måste uppfylla kraven för utomhus- och inomhusmiljö för att skapa trivsamma livsmiljöer med låg klimatpåverkan.

Planområdet hyser vissa värden för natur och rekreation vilka påverkas vid en utbyggnad. Stengärdesgårdar har ett värde då de utgör biotoper, det vill säga ett område där vissa djur och växter trivs. Detaljplanen säkerställer att dessa bevaras genom bevarandebestämmelser. Stengärdesgårdar inom planområdet kan komma att flyttas och detta kan påverka deras biotoper. Att flytta stengärdesgårdarna till ett mer solbelyst läge främjar däremot biotoperna.

Den föreslagna bebyggelsen ligger kollektivtrafiknära och bedöms uppfylla miljömålet för god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan då det hjälper människor att röra sig klimatsmart.

## **Sociala och ekonomiska konsekvenser**

### *Tillgänglighet och hushållssammansättning*

En utökad bebyggelse i Höviksnäs medför bättre serviceunderlag i området. Med en ökad befolkning finns också ett större underlag för rekreations- och fritidsaktiviteter. Då Höviksnäs ligger strategiskt på östra Tjörn med goda pendlingsmöjligheter till övriga Tjörn, Stenungsund och Göteborg förväntas en stor efterfrågan på bostäder och möjligheter att tillbringa sin lediga tid här. Inte minst sommartid finns behov av utökad infrastruktur och bättre kommunikationer i området. Med ett större underlag av helårsboende ökar möjligheterna till en sådan utveckling. Om Höviksnäs inte byggs ut kommer underlaget för samhällservice inte öka medan trycket från besökande

sommartid med största sannolikhet kommer att öka. Detta kommer att medföra större belastning på befintlig infrastruktur och ett mindre ekonomiskt underlag för att åtgärda det.

### *Barnperspektiv*

Planförslaget binder samman befintligt gång- och cykelvägnät och ger säkrare vägar för barn som ska ta sig via planområdet mot skolan i nordväst.

## 6. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

Plan och bygglagen (2010:900) reglerar vad en planbeskrivnings genomförandedel ska innehålla för att på lämpligaste sätt redovisa hur planen är avsedd att genomföras samt dess konsekvenser.

Lagstiftningen tar sikte på redovisning av de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna som planen medför för fastighetsägare och andra berörda.

Det ska även framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar samt dess huvuddrag och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett eller flera avtal och ska vara vägledande vid genomförandet av planen. Det är detaljplanen med tillhörande planbestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet.

### Tidplan

- Beslut om samråd kv. 4 2023
- Beslut om granskning kv. 2 2024
- Beslut om antagande kv. 4 2024

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år och bedöms vara rimlig för att genomföra detaljplanen inom genomförandetiden. Genomförandetiden börjar löpa från det att planen vinner laga kraft och innebär att fastighetsägarna garanteras byggrätt i enlighet med planens bestämmelser.

Skulle kommunen ändra, ersätta eller upphäva planen under genomförandetiden, finns i de flesta fall, möjligheter för fastighetsägarna till ekonomisk ersättning som kompensation för förlorad byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då komma att ändras, ersättas eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ekonomisk kompensation från kommunen.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Allmän platsmark

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för de allmänna platserna (NATUR, GATA och GCVÄG) inom detaljplanen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställandet av allmän plats.

Kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll för allmän plats. Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet och kommunen ansvarar fram till angiven anslutningspunkt.

#### Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för tillhörande anläggningar, så som genomförande och underhåll av vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering, byggnader med mera.

#### Avtal

Kommunen avser teckna avtal med de fastigheter som ska upplåta mark till allmän plats och för de fastighetsregleringar som blir aktuella genom planen.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fullständiga ägoförhållanden, samfälligheter, servitut och ledningsrätter inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

#### Lantmäteriförrättning

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra förändringar av fastighetsindelningen och reglering av mark mellan fastigheter. Fastighetsbildning sker genom prövning i en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

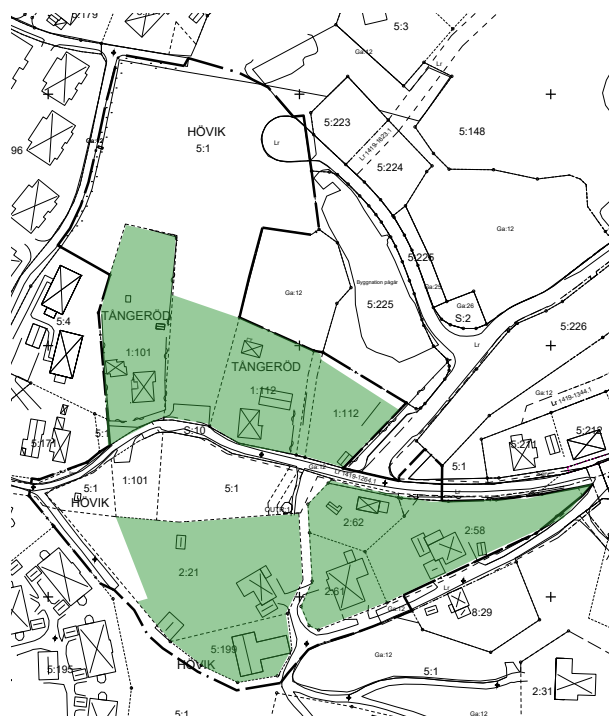
Inför lantmäteriförrättning avseende fastighetsregleringar mellan berörda privata fastigheter och den kommunal fastigheten Hövik 5:1 avser kommunen träffa överenskommelser och ansöka om lantmäteriförrättning. Övriga lantmäteriförrättningar inom kvartersmark ansöks och bekostas av respektive fastighetsägare. Vilka fastigheter som enligt detaljplanen har möjlighet att utökas med ytterligare markyta framgår av karta och tabell under rubriken *Förändringar i fastighetsindelningen med anledning av detaljplanen*.

Förrättningskostnad betalas av respektive berörd fastighetsägare som har nytta av förrättningen. Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

### Gemensamhetsanläggningar

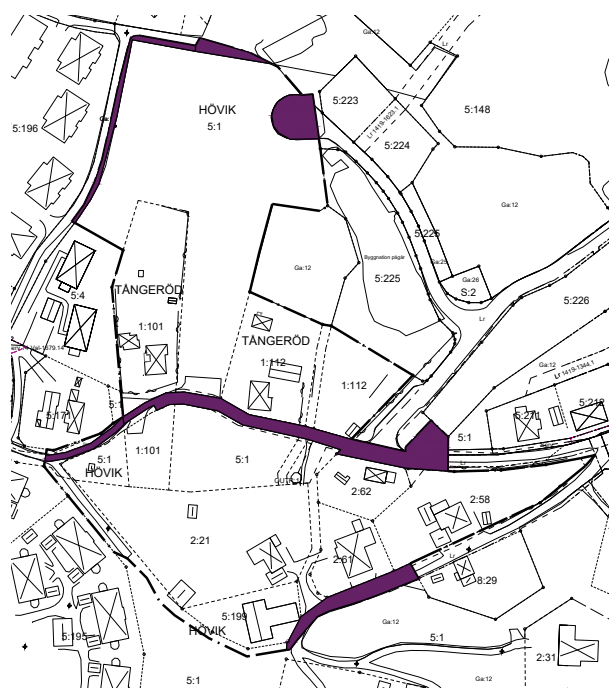
Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av ägarna till de deltagande fastigheterna eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning där det beslutas vilka fastigheter som ska delta. I beslutet bestäms också andelstal som reglerar fördelningen av framtida drifts- och underhållskostnader mellan de deltagande fastigheterna.

Inom område markerat med E<sub>1</sub> ska det bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering. Området ska utgöras av hårdgjord yta på vilken det kan placeras sopkärl för omkringliggande fastigheter. Fastigheter markerade i grönt enligt figur till höger avses ingå. Övriga fastigheter löser avfallshantering inom egen fastighet. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggningen.



Fastigheter som bedöms ingå i ny gemensamhetsanläggning för avfallshantering

Delar av planområdet omfattas idag av Hövik ga:12 vilken skall omprövas, vid lantmäteriförrättning, då allmän plats kommer att ha kommunalt huvudmannaskap i och med ny detaljplan vilket innebär att allmän plats inom planområdet kommer att förvaltas av kommunen. Figur nedan visar vilka delar av Hövik ga:12 som berörs (markerade i lila):



Delar av ga:12 som berörs

Nybildade fastigheter inom planområdet ska anslutas till Hövik ga:12, genom lantmäteriförrättning, då fastigheterna kommer att nyttja bland annat Fridhemsvägen, Östra Tångerödsvägen och Kvarnbergsvägen för utfart till allmän väg.

### **Kvartersmark**

För fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar exploatör respektive fastighetsägare.

### **Allmän plats**

Allmän plats i detaljplanen består av lokalgata (GATA), Gång- och cykelväg (GCVÄG) och natur (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap.

I planområdet finns stråk för gångpassage som utgör allmän plats natur (NATUR) med gång (passage, gångstig ska finnas). Kommunen anlägger och underhåller den allmänna platsen.

Delar av fastigheterna Tångeröd 1:101, Tångeröd 1:112, Tångeröd S:10 samt den kommunala fastigheten Hövik 5:1, planläggs som allmän plats. Allmän plats inom fastigheterna Tångeröd 1:101 och 1:112 kommer genom överenskommelse överlåtas till kommunens fastighet Hövik 5:1. För allmän plats som ska överföras från Tångeröd S:10 till kommunens fastighet Hövik 5:1 kommer kommunen ansöka om lantmäteriförrättning för att fastighetsreglera marken.

### **Inlösen av allmän plats**

I detaljplanen är naturmark och gata utlagd som allmän plats (allmänt tillgänglig mark). Enligt plan- och bygglagen 6 kap 13 § och 14 kap 14 § har kommunen som huvudman för allmän plats en skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark inom detaljplanen. Förvärv av mark kommer att ske genom fastighetsreglering när detaljplanen vunnit laga kraft och ska genomföras, antingen med stöd

av överenskommelser eller genom inlösen via lantmäteriförrättning. Lantmäteriet beslutar om ersättning till berörda fastighetsägare, utifrån bestämmelserna i expropriationslagen 4 kap.

### **Servitut / övriga rättigheter**

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av servitutsupplåtelser. Servitut kan dock bli aktuellt beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan berörda fastigheter.

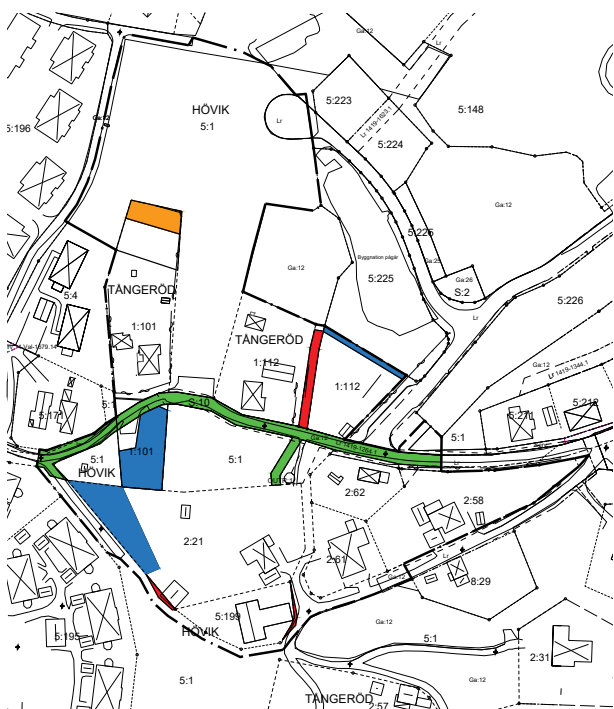
### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. I de fall mark ska överföras mellan fastigheter, ansvarar berörda fastighetsägare för erforderliga avtal och därmed förknippade kostnader.

Fastigheter som inte överensstämmer med detaljplanen kommer inte att beviljas bygglov vid en framtida bygglovsprövning. Kommunen kommer värdera och ta fram avtal för kompletteringsmarken till berörda fastighetsägare. Fastighetsregleringarna avses hanteras i ett gemensamt lantmäteriärende som kommunen ansöker om.

### **Förändringar i fastighetsindelningen med anledning av detaljplanen**

För att anpassa de fastigheter som ligger inom planområdet till de användningsgränser som tillkommer genom detaljplanen behöver följande fastighetsbildning genomföras:



Blått = mark som löses in för allmän plats Natur.

Rött = kvartersmark som kan överföras till enskilda fastigheter.

Orange = Kvartersmark som överförs mellan fastigheter.

Grönt = Samfällad mark som löses in för allmän plats Gata och Natur.

#### **Hövik 5:1**

ca 641 m<sup>2</sup> ska tillföras från Tångeröd 1:101.

ca 24 m<sup>2</sup> ska överföras till Tångeröd 2:21.

ca 486 m<sup>2</sup> ska överföras från Tångeröd 2:11

ca 18 m<sup>2</sup> ska överföras till Hövik 5:199.

ca 144 m<sup>2</sup> ska överföras till Tångeröd 1:112.

ca 85 m<sup>2</sup> ska överföras från Tångeröd 1:112.

ca 968 m<sup>2</sup> ska överföras från Tångeröd s:10.

#### **Hövik 5:199**

ca 18 m<sup>2</sup> ska tillföras från Hövik 5:1.

#### **Tångeröd 1:101**

ca 641 m<sup>2</sup> ska överföras till Hövik 5:1.

ca 457 m<sup>2</sup> ska utgöra allmän plats Natur och ska lösas in av kommunen

#### **Tångeröd 1:112**

ca 144 m<sup>2</sup> ska tillföras från Hövik 5:1.

ca 85 m<sup>2</sup> ska överföras till Hövik 5:1.

ca 85 m<sup>2</sup> ska utgöra allmän plats Natur och ska lösas in av kommunen

#### **Tångeröd 2:21**

ca 24 m<sup>2</sup> ska tillföras från Hövik 5:1.

ca 486 m<sup>2</sup> ska utgöra allmän plats Natur och ska lösas in av kommunen

#### **Tångeröd S:10**

ca 968 m<sup>2</sup> ska överföras till Hövik 5:1

ca 968 m<sup>2</sup> ska utgöra allmän plats Gata och Natur och ska lösas in av kommunen

### **Ekonomiska frågor**

#### *Plankostnader*

Kostnaderna för planläggning regleras i planavtal eller genom planavgift vid bygglov. Planavgift tas ut vid bygglov enligt kommunens taxa. Övriga erforderliga utredningar som t.ex. geoteknik som behövs för byggnation inom kvartersmarken ansvarar och bekostas av respektive fastighetsägare.

För befintliga fastigheter inom området som är bebyggda med ett bostadshus kommer inte någon planavgift att utgå i samband med bygglov. Planavgift i samband med bygglov ska endast utgå i samband med att bygglov beviljas för förstagångsuppförande av bostadshus.

#### *Ekonomiska konsekvenser för kommunen och dess bolag*

Kommunen kommer få ökade kostnader för drift och underhåll eftersom detaljplanen innehar kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär kommunalt ansvar för all allmän plats. Kommunen kommer få kostnader för utbyggnation av det kommunala VA-nätet. Kommunen kommer få intäkter genom anslutningsavgifter till det kommunala VA-nätet

#### *Ekonomiska konsekvenser för exploatörer*

Exploatörerna svarar för kostnader inom kvartersmark och anslutningsavgifter (VA, el, fiber m.m.) Genom detaljplanen skapas värde genom byggrätter inom exploatörernas fastigheter.

För fastighetsägare som erhåller bygggrätt och som saknar planavtal med kommunen kommer planavgift tas ut vid bygglov enligt kommunens taxa.

### ***Ekonomiska konsekvenser för övriga***

Gemensamhetsanläggningen Hövik GA:12 kommer att upphävas inom planområdet. Samtliga fastigheterna kommer fortsatt vara med i gemensamhetsanläggningen för att komma till det statliga vägnätet.

Huvudman för befintlig eller ny gemensamhetsanläggning får ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats. Detta innebär ökade kostnader men också samtidigt ökade intäkter på grund av fler medlemmar i förening.

### ***Framtida driftskostnader***

Kommunen kommer att få ökade driftskostnader för förvaltning av anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Nya fastigheter inom planområdet kommer anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats i närområdet men utanför planområdet.

## **Tekniska frågor**

### ***Vatten och avlopp***

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintligt kommunalt ledningssystem. Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till angränsande byggnation norr om planområdet. I bostadsförsörjningsprogrammet har Höviksnäs VA-nät bedömts ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse. Planerad bebyggelse öster om aktuellt område kommer ha spillvattenavlopp som leds med självfall till kommunens befintliga spillvattenledning. Det finns möjlighet att ansluta dricksvatten utan att tryckstegrande åtgärder erfordras. Anslutningspunkter för områdets södra område finns utbyggda.

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

### ***Dagvatten***

Med ny bebyggelse och på så vis även mer hårdgjorda ytor bör dagvattnet tas omhand lokalt för att inte belasta bäcken om norr Höviksnäsvägen och senare recipienten norr om gamla Höviksnäs.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utförande av anläggning för lokalt omhändertagande av dag- och dräneringsvatten, vattnet ska fördröjas inom tomtmark och avledas till naturmark eller till dränerande stråk.

### ***Övriga ledningar***

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatör/markägare avseende projektets påverkan på ledningsinnehavet. Om så krävs ska avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan ledningsägaren och exploatören/markägaren.

### ***Uppvärmning***

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar eller exempelvis med gemensam bergvärmeanläggning.

### ***Geoteknik***

För de delar av planområdet där byggnationen inte sker på berg krävs kompletterande undersökningar i samband med bygglov, främst gällande lerans sättningsegenskaper.

## 7. MEDVERKANDE

Handlingarna är framtagna tillsammans medtjänstemän på Tjörns kommuns Plan- och byggavdelning. Tjänstemän från andra berördakommunala förvaltningar har också deltagit i arbetet med detaljplanen.

Genomförandedelen har tagits fram av kommunens fastighetsavdelning.

### *Kommunens handläggare:*

Paula Widmark, planarkitekt, Plan- och byggavdelningen.

Julia Wilzén, planarkitekt, Plan- och byggavdelningen.

Mikael Wollbrant, Fastighetsavdelningen.

Urban Nilsson, plan- och byggchef, Plan- och byggavdelningen.

Representanter från Miljöavdelningen och VA-avdelningen m.fl.

### *Konsulter*

Adam Västernäs, uppdragsledare, Norconsult

Paula Widmark, handläggare, Norconsult

