Samrådshandling
KS2024/307
2025-10-28

Planbeskrivning

Detaljplan för Hammar 1:2 och del av Hövik 5:1

Bostäder vid Huldas backe

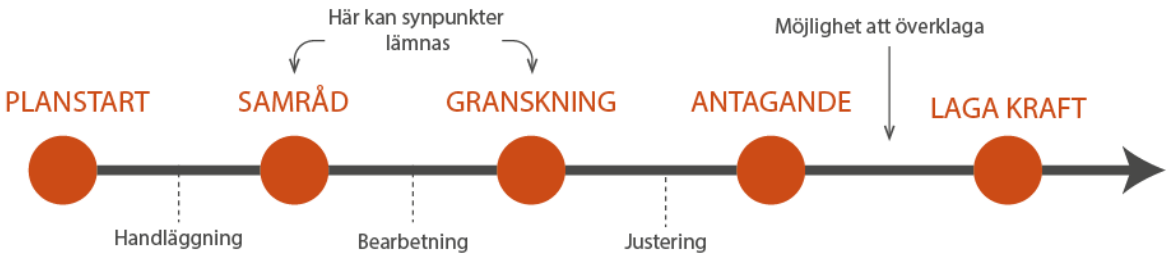
Planprocessen

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. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Detaljplanens förfarande

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



1. Planstart

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

2. Samråd

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

3. Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4. Antagande och laga kraft

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

Innehåll

Planprocessen 2
Vad är en detaljplan 2
Detaljplanens förfarande 2
Innehåll 4
Inledning 6
Detaljplanens syfte 6
Geografiskt läge 6
Areal och markägoförhållanden 6
Ärendeinformation 7
Genomförandetid 8
Planförslag 9
Sammanfattning av planförslaget 9
Allmän plats 10
Kvartersmark 16
Motiv till planbestämmelser 22
Användning av mark- och vattenområden 22
Egenskapsbestämmelser allmän plats 22
Egenskapsbestämmelser kvartersmark 22
Genomförande av detaljplanen 26
Mark- och utrymmesförvärv 26
Fastighetsrättsliga frågor 26
Fastigheter och rättigheter 27
Tekniska frågor 28
Ekonomiska frågor 30
Organisatoriska frågor 30
Planeringsunderlag 32
Kommunala planeringsunderlag 32
Utredningar 32
Planeringsförutsättningar 33
Kommunala 33
Riksintressen 33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 33
Miljökvalitetsnormer 34
Natur 34
Miljö 36
Hälsa och säkerhet 36
Geotekniska förhållanden 39
Hydrogeologiska förhållanden 39

Kulturmiljö 39
Fysisk miljö 40
Sociala förutsättningar 41
Service 41
Trafik 41
Teknik 42

Konsekvenser 43

Riksintressen 43
Miljömål 43
Miljökvalitetsnormer 44
Natur 44
Miljö 45
Hälsa och säkerhet 45
Kulturmiljö 46
Fysisk miljö 46
Sociala konsekvenser 46
Trafik 47

Medverkande 47

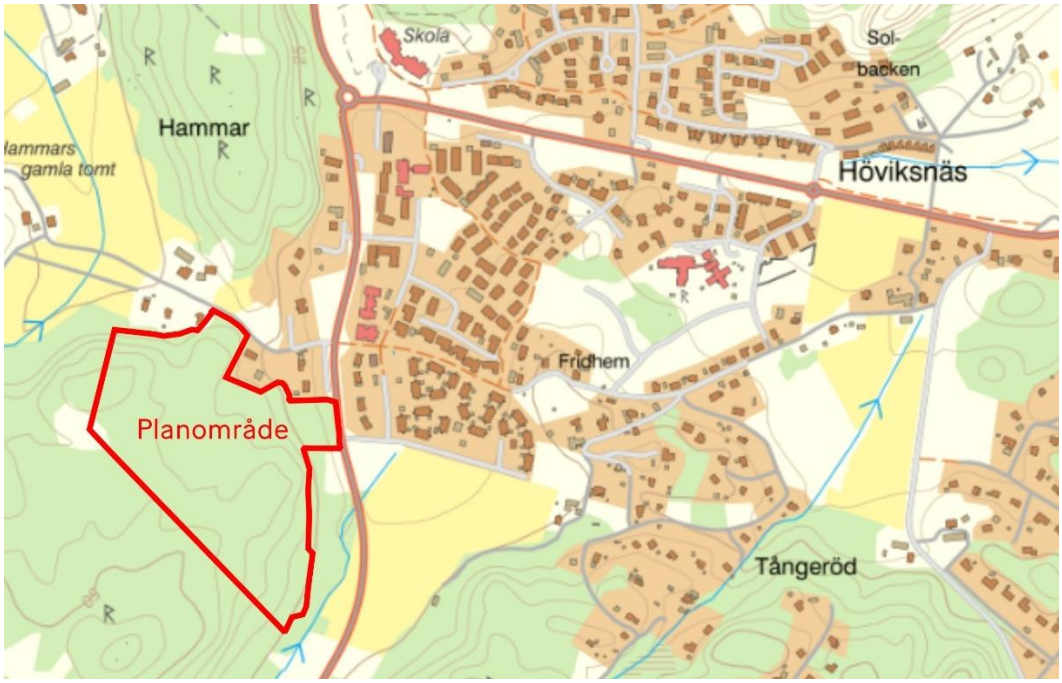
Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Hammar 1:2. Detaljplanen ska säkerställa anpassning av bebyggelsen till platsens topografiska förutsättningar och naturvärden. Vidare ska bebyggelsens omfattning och höjd vara väl avvägd sett till landskapsbilden då området är placerat på en höjd.

Geografiskt läge

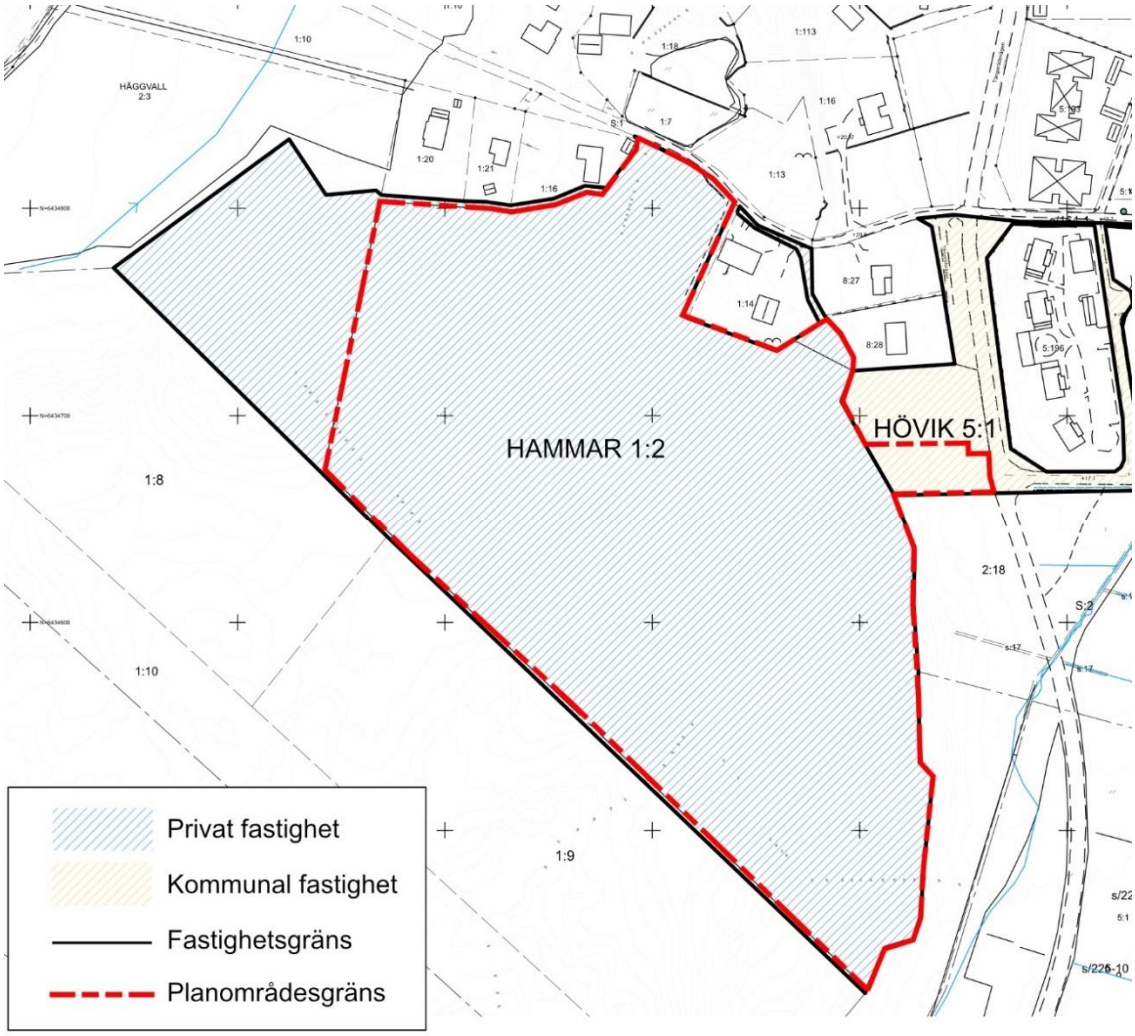
Planområdet är lokaliserat i västra Höviksnäs längs Tångerödsvägen, cirka en kilometer söder om infarten till Höviksnäs vid Häggvalledamm. Planområdet avgränsas i öster av Tångerödsvägen och naturområde. I norr angränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse i form av småhusbebyggelse. I väster och söder avgränsas planområdet av sammanhängande naturområde.



Figur 1 orienteringskarta med planomårdet markerat med röd kontur.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 7 hektar och utgörs av delar av fastigheterna Hammar 1:2 och Hövik 5:1. Planområdet är i huvudsak privatägt undantaget Hövik 5:1 som ägs av Tjörns kommun.



Figur 2 Markägoförhållanden.

Ärendeinformation

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2025
Granskning	andra kvartalet 2026
Antagande	tredje kvartalet 2026
Laga kraft	tredje kvartalet 2026

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2027.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

I planarbetet har även ett antal olika underlag och utredningar tagits fram. Vilka dessa är hittar du under avsnittet ”Planeringsunderlag”.

Planförfarande

Arbetet med denna detaljplan påbörjades 2024-04-11. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 10 år eftersom detaljplanen omfattar kommunal mark som utgör infrastrukturprojekt som åläggs kommunen i och med genomförande av planförslaget.

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör cirka 60–65 bostäder i form av villor, parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Bebyggelsen styrs med nockhöjd 10 meter och takvinkel 15–37°, där suterrängvåning kan utnyttjas för terränganpassning. Strukturen samlar bebyggelsen i tre grupper runt centrala grönytor. Allmän plats omfattar GATA och NATUR med kommunalt huvudmannaskap. Gestaltningen är småskalig och naturanpassad, med träfasader i dova kulörer och huvudsakligen sadeltak.

Tillfart sker via Tångerödsvägen. Gång sker i blandtrafik inom planområdet. Parkering löses enligt kommunal norm (två platser per småhus och 1,3 plats per lägenhet i flerbostadshus). Kapacitetskontroll visar inga problem i korsningen mot Tångerödsvägen, och avstånd, terräng och vegetation gör att riktvärden för trafikbuller bedöms kunna innehållas utan särskilda åtgärder.

Planen samlar ny bebyggelse till produktionsskog och yngre bestånd medan ekskog med högt naturvärde i huvudsak lämnas utanför. Ett område mellan byggrätt och ekskogen läggs in i plankartan som natur för att bevara mörker och spridningssamband, bland annat för fladdermöss.

Dagvatten hanteras genom källnära fördröjning och rening i kvartersmark, åtgärder för vägvatten och utjämning före utlopp hanteras i en damm på allmän plats och säkerställer att utgående flöde inte överstiger dagens nivå. Området ansluts till kommunalt VA via Övergårdsvägen, med planerad tryckstegringsstation, lokala spillvattenpumpar och en centralt placerad transformatorstation.

Figur 3 Illustrationsplan över planområdet med möjlig ny bebyggelse

Allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän plats i form av NATUR och GATA.

Huvudmannaskap

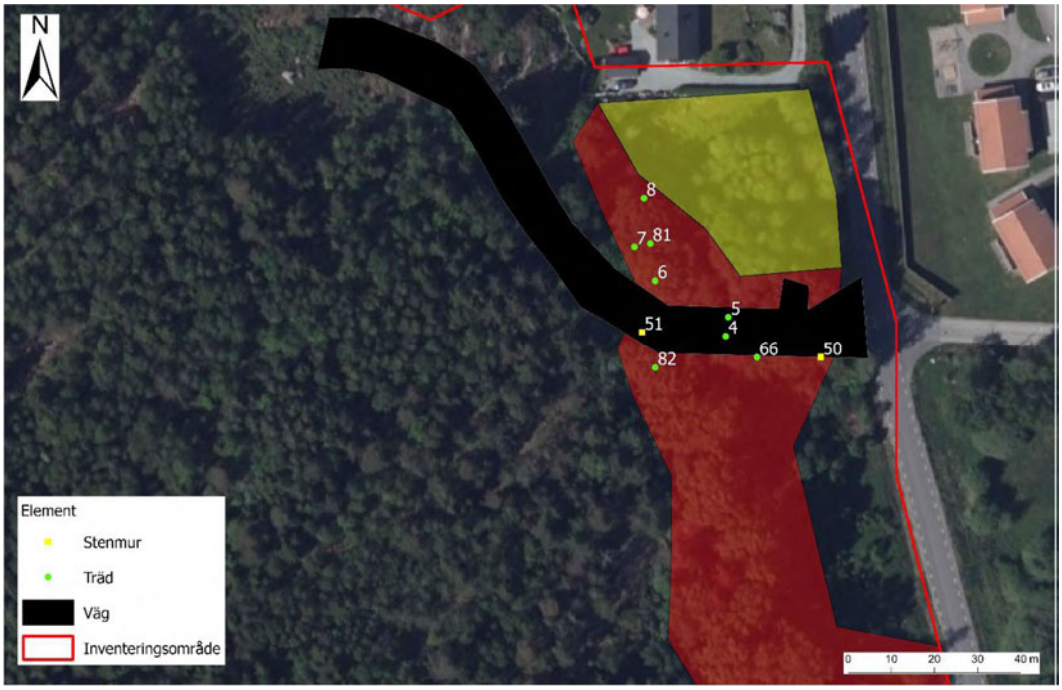
Område omfattat av GATA och NATUR i planförslaget har kommunalt huvudmannaskap.

Natur

Planförslaget innebär att ny bebyggelse främst lokaliseras till produktionsskog och yngre skogsbestånd med lägre naturvärden. Ekskogen i östra delen, som bedömts ha högt naturvärde, samt det angränsande vattendraget med påtagligt naturvärde ligger i huvudsak utanför planområdet.

Värdefulla träd

I anslutning till där tillfartsvägen går står ett antal stora ekar och stenmurar. Träd 82 (se figur 5) är ett mycket grovt träd. Det innebär att det är ett skyddsvärt träd. Det omfattas dock inte av krav på samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Planförslaget har som avsikt att försöka bevara trädet då det är ett gammalt träd och då naturvärdet i området är knutet till ek.



Figur 4 Flygfoto över området där inventeringsområdet indikeras med en röd linje, den planerade vägsträckningen inklusive slänter med svart färg, registrerade träd med en grön punkt och stenmurar med en gul fyrkant. Nummer refererar till Nr i tabell 1.

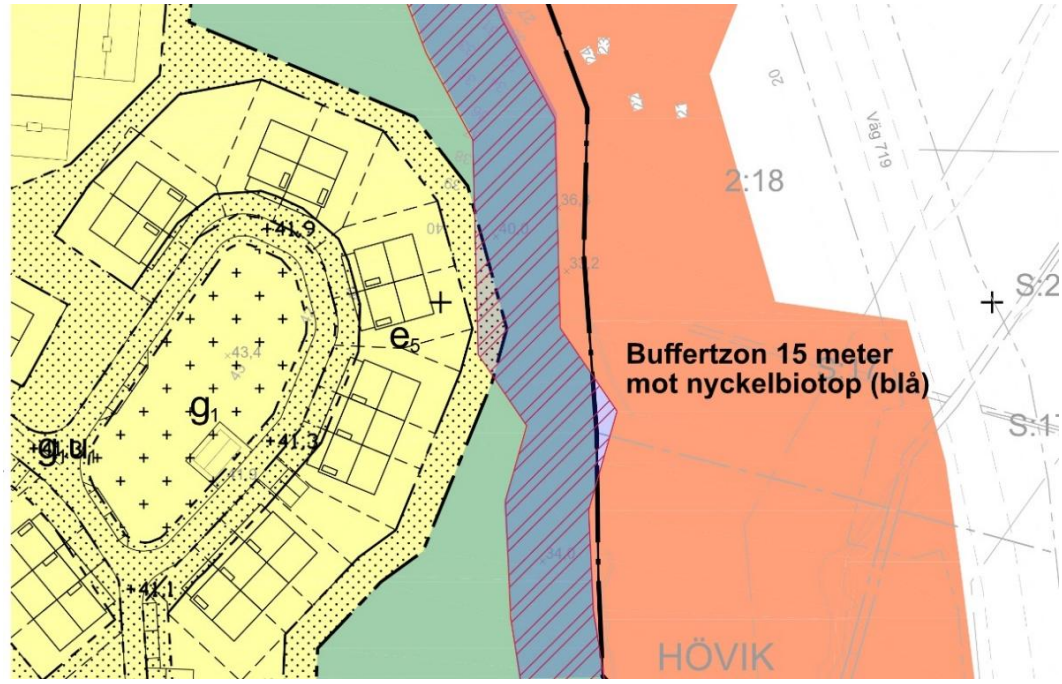
Tabell 1 Värdeelement eller övriga träd (ej buskar och sly) som registrerats i anslutning till den planerade vägdragningen. Nr refererar till nummer i figur 4.

Nr	VE/Träd	Värde-element	Träd-slag	Omkrets (cm)	Beskrivning
4	Träd		Ek	172	
5	Träd		Ek	152	
6	Träd		Ek	214	
7	Träd		Ek	175	
8	Träd		Ek	240	
50	Stenmur	X	-	-	Ett par stenar hög. Mosspåväxt
51	Stenmur	X	-	-	Ett par stenar hög. Mosspåväxt
66	Träd	X	Ek	-	Blottad kärnved
81	Träd	X	Ek	308	Värdefullt träd. Mycket grov, spärrgrenig, nästintill ett jätteträd.
82	Träd	X	EK	260	Värdefullt träd. Mycket grov

Fladdermöss

Flera arter av fladdermöss förekommer i området. Samtliga fladdermusarter är fridlysta, och deras viloplatser och boplatser är strikt skyddade. Födosöksområden omfattas inte av samma skydd, så länge artens bevarandestatus kan upprätthållas. Ekskogen i anslutning till hålträden bevaras, vilket **i** praktiken innebär att nyckelbiotopen, med boplatser bevaras i sin helhet.

Runt föreslagen kvartersmark lämnas ett område med bestämmelsen NATUR. En skyddszon om minst 15 meter lämnas mellan tomtmark och ekskogen i östra delen av planområdet. Detta utifrån naturvärdesinventeringens för att skydda potentiella boplatser för fladdermöss och bevara ekologiska samband.



Figur 5 Zon inom planförslaget som planeras som naturmark för att inte påverka potentiella boplatser för fladdermöss negativt, gällande ljusföroreningar.

Fridlysta växter

Inom inventeringsområdet har revlummer (Lycopodium annotinum) noterats. Arten är fridlyst, liksom övriga lummerväxter (familjen Lycopodiaceae). Förekomsterna ligger utanför planerad exploatering och inom naturmark, varför arten inte bedöms utgöra ett hinder för planens genomförande. Om det i ett senare skede skulle visa sig att åtgärder berör växtplatsen, krävs dispens från artskyddsförordningen.

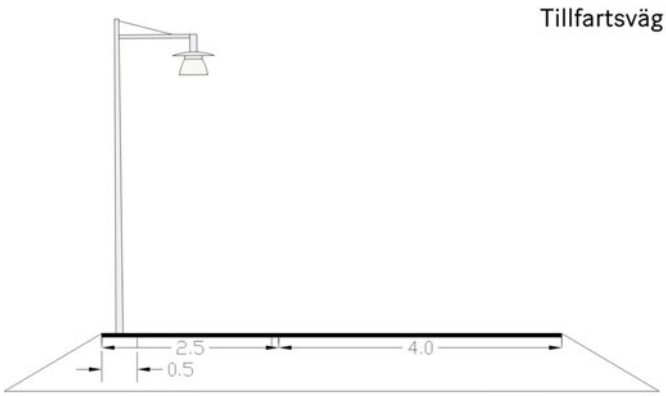
Samlad bedömning

Planförslaget är utformat så att naturvärden i form av värdefulla träd, fladdermöss, våtmarker och skyddade arter kan bevaras i stor utsträckning. Genom att bebyggelsen koncentreras till lägre värderade delar av området kan viktiga ekologiska funktioner bibehållas.

Trafik

Biltrafik

Planområdet föreslås angöras från Tångerödsvägen. Tillfartsvägen föreslås bli 6,5 meter bred. Tillfartsvägen utgörs av en körbar del på totalt 6 meter plus utrymme för belysning. Gående rör sig utmed en 2,5-meterszon och biltrafik i regel i 4-meterszonen. Delarna ligger i nivå med varandra och vid möte kan bilar använda hela gaturummets bredd. Gångdelen bör ligga norr om bilarna för att inte skapa en situation där bilar väljer att gena i kurvan med begränsad sikt.



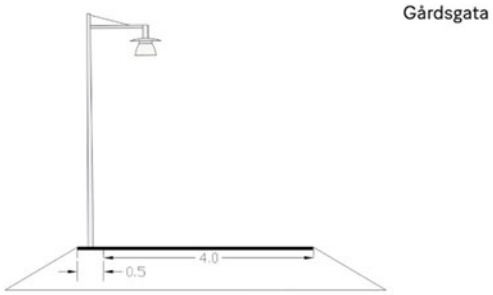
Figur 6 Föreslagen gatusektion för tillfartsgata

Den föreslagna tillfartsvägen upp till området har getts en dragning som anpassar sig till terrängen utan att överskrida en lutning på 8 %. Anslutningen med Tångerödsvägen görs i form av vilplan dimensionerat för personbil (5 m) med 3,5 % lutning.

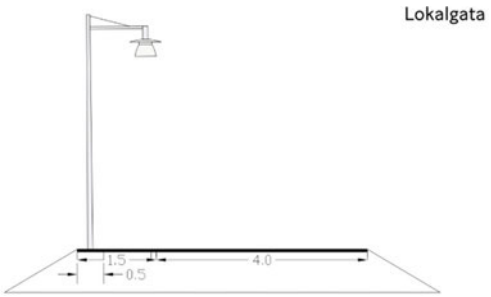
Från denna gata förgrenar sig två mindre lokalgator till de olika bostadskvarteren. Gatustrukturen är småskalig och följer terrängens förutsättningar, vilket ger en naturlig anpassning till landskapet och en låghastighetsmiljö.

Lokalgatorna är utformade som slingrande stråk mellan husgrupperna. Utformningen bidrar till en trygg boendemiljö där genomfartstrafik undviks och gång- och cykelrörelser kan samexistera med biltrafiken.

Lokalgatorna förslås vara 5,5 meter breda. Dessa stäcker sig från T-korsning centralt i området till gårdsbildningarna i norr och söder. Runt gemensamma ytor inom dessa föreslås vägen vara 4 meter bred.



Figur 8 sektion gårdsgata

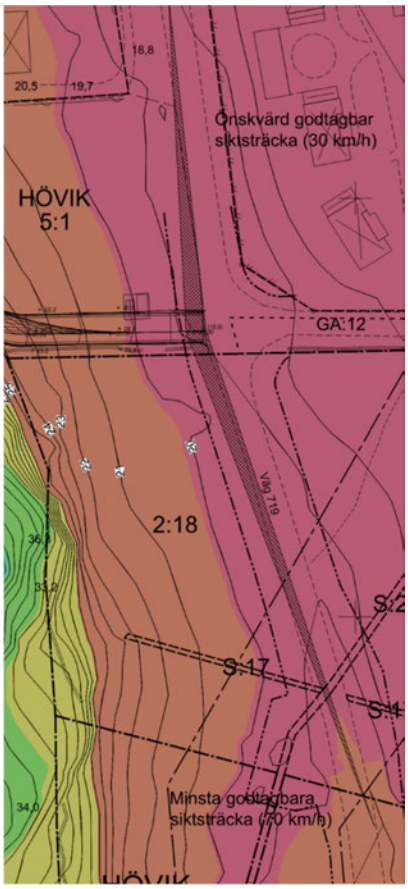


Figur 7 sektion lokalgata

Siktförhållanden

Anslutning till Tångerödsvägen

Vid den föreslagna anslutningspunkten är skyltad hastighetsbegränsning på Tångerödsvägen 30 km/h, precis söder om anslutningspunkten övergår skyltad hastighet till 70 km/h.

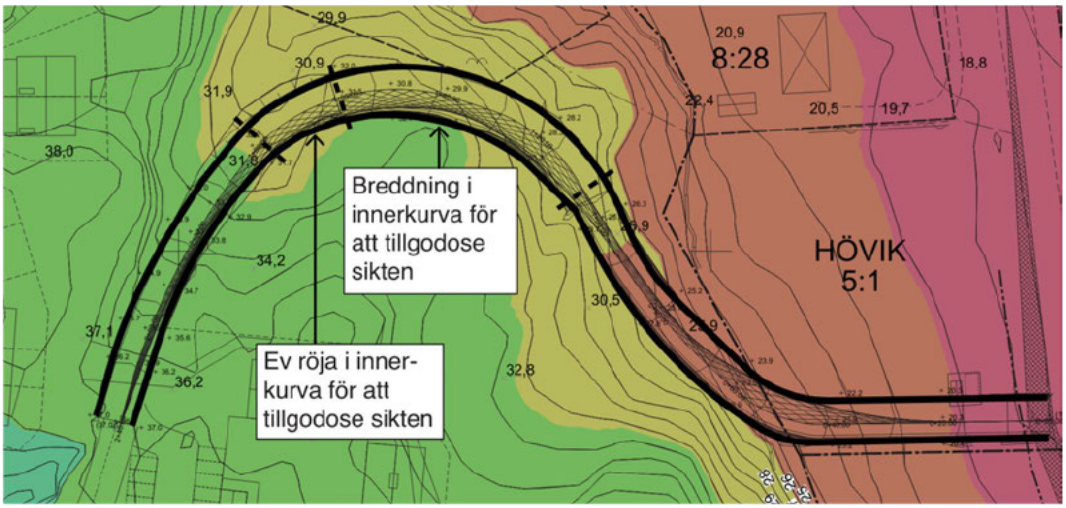


Figur 9 siktförhållande i anslutning till Tångerädsvägen

Eftersom skyltad hastighet på Tångerödsvägen går från 30 km/h till 70 km/h precis i höjd med korsningen blir behovet av siktsträcka olika åt söder och norr. Åt norr föreslås att önskvärd sträcka för fri sikt (80 meter vid 30 km/h) uppfylls. Sett till skyltad hastighet ska behovet av siktsträcka åt söder bedömas utifrån 70 km/h, men man får ta med i beräkningen att trafiken ska ha saktat ner till 30 km/h i höjd med korsningen. Behov av sikt söderut föreslås därför till minsta godtagbara längd, det vill säga 125 meter.

<u>Tillfartsvägen</u>

Eftersom bilar rör sig mot varandra inom samma utrymme måste stoppsikten vara dubbel jämfört med om de haft separata körfält. Som referens används krav på siktsträckor i Teknisk Handbok för Göteborgs stad där stoppsikten för 30 km/h i stadstrafik till 17 m (referensen till Teknisk handbok bedöms mer rimligt för situationen än att använda stoppsikt för 30 km/h enligt Trafikverkets VGU, vilket används för mötet med Tångerödsvägen). Dubbel stoppsikt blir därmed 34 m, vilket ska tillgodoses längs hela tillfartsvägen.



Figur 10 Siktförhållanden utmed tillfartsvägen.

Trafikalstring

Trafikutredningen bedömer att den nya bebyggelsen alstrar cirka 320 resor per vardagsmedeldygn, varav cirka 248 bilresor enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Med ett dimensionerande maxtimmeantagande om cirka 10 % av dygnstrafiken motsvarar detta ungefär 25 bilrörelser under högtrafiktimmen. Kapacitetsberäkningen för korsningen Övergårdsvägen–Tångerödsvägen och uppräkning enligt Trafikverkets basprognos, visar att belastningsgraden ligger under kapacitetsgräns i både morgon -och eftermiddagstrafik. Inga kapacitetsproblem förväntas i korsningen.

Vatten och avlopp

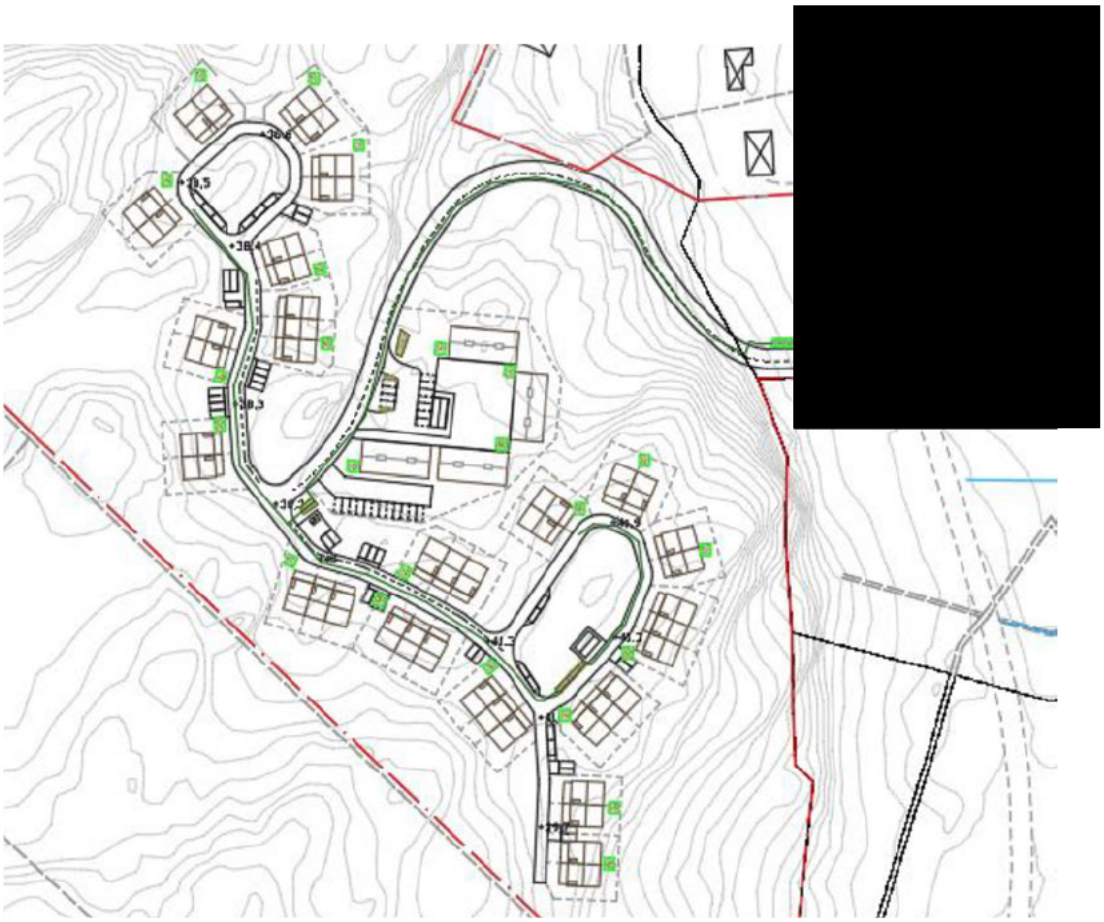
Planområdet föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet via anslutningspunkter vid Övergårdsvägen. Befintlig vattenledning i anslutningspunkten är 160 mm och rundmatad, medan befintlig spillvattenledning har dimension BTG 225 mm. För dricksvatten planeras en tryckstegringsstation för att säkerställa tillräckliga trycknivåer. Spillvatten leds genom nya ledningar längs lokalgatorna, kompletterade med två lokala pumpstationer som pumpar spillvattnet till anslutningspunkten. Verksamhetsområdet för kommunalt VA kommer att utvidgas så att det omfattar planområdet.

[redacted]

Dagvatten

Dagvattenhanteringen utformas med öppna diken, fördröjningsmagasin och en dagvattendamm. Åtgärderna dimensioneras för att säkerställa att flödena från planområdet inte överstiger dagens

nivåer och att markavvattningsföretagets kapacitet inte belastas. I anslutning till Tångerödsvägen regleras yta för fördröjning och rening av dagvatten inom naturmark.



Figur 12 Föreslagen dagvattenhantering för planområdet.

Skyfall och översvämning

Totalt måste 170 m^3 vatten fördröjas vid ett skyfall med 100 års återkomsttid. De första 70 m^3 tas om hand i dagvattenlösningarna, resterande behöver hanteras ytligt, dvs 100 m3 för att hantera ett skyfall med 100 års återkomsttid.

För att hantera ett skyfall med 100 års återkomsttid behöver en lågpunkt skapas med en volym om 100 m^3.

En lågpunkt föreslås att anläggas närmast Tångerödsvägen.

Om dagvattensystemet går fullt kan vatten brädda till avsatta ytor inom planområdet (se figur 12) i stället för att rinna mot Tångerödsvägen och öka flödet där jämfört med befintlig situation. Avledning till ytorna säkerställs genom lämplig höjdsättning av marken.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för uppförande av bostadsbebyggelse i blandade former i upp till två våningar plus suterrängplan där marken kräver det.

I planområdets centrala delar föreslås flerbostadshus placeras runt en gårdsplan. Övriga byggrätter föreslås bebyggas med småhus såsom parhus, radhus och friliggande villor runt

centrala platsbildningar på kvartersmark. Plankartan är dock generellt utformad gällande vilken typ av bostadshus som får uppföras. Samtliga byggrätter har en högsta tillåtna nockhöjd om 10 meter. Byggnadsarea regleras i plankartan med varierande storlekar (e1–e6) beroende på kvartersindelning. Dessa variationer möjliggör en småskalig struktur med blandad bebyggelse.

Gestaltning

Ny bebyggelsen placeras omsorgsfullt i befintlig naturmark. Bebyggelsen ska ha en väl avvägd skala och utformning som harmonierar och samspelar med naturen och topografin på platsen både i material, färgskala och gestaltning. Fasadmaterial med ytbehandling i naturnära toner regleras i plankartan. Förgårdsmark, anslutning mot gata och gator ska i så stor utsträckning som möjligt anta mjuka och väl gestaltade övergångar sinsemellan och eftersträva ett naturnära och småskaligt uttryck. Bestämmelse gällande takvinkeln är anpassad till lokala traditioner och takvinklar på omgivande befintlig bebyggelse.

Figur 13 Exempel på möjlig utformning av ny bebyggelse inom planförslaget.

Figur 14 Exempel på möjlig utformning av ny bebyggelse inom planförslaget.

Belysning

Belysningen i området ska utformas så att goda ljusförhållanden uppnås. De centrala platserna kan belysas för rumsskapande effekt och trygga stråk. Genom att arbeta medvetet med belysningsprinciper för områdets olika delar skapas trafiksäkerhet och rumsliga kvaliteter samtidigt som natthimlen och fladdermöss i området värnas. Typ av belysning redogörs för i genomförandebeskrivningen.

Grönstruktur

Planområdet präglas av en varierad grönstruktur som både bevarar befintlig natur och nya gröna inslag i den planerade bebyggelsen. I områdets västra och södra delar finns större sammanhängande partier med träd och naturmark som sparas och integreras i bebyggelsestrukturen. Dessa fungerar både som visuella kvaliteter, biologiska värden och som en mjuk övergång mot angränsande landskap.

Inom bostadskvarteren bildar grönskan en tydlig ram kring de olika husgrupperna. Träd och planteringar placeras så att de skapar gröna gårdsrum, rekreativa ytor och naturliga mötesplatser. Centralt i området planeras öppna grönytor som ger möjlighet till lek och samvaro, samtidigt som de stärker områdets karaktär av en grön och småskalig boendemiljö.

Figur 15 Gårdsmiljö centralt i planområdet.

Centrala grönytor kan knyta an till befintliga gröna samband utanför planområdet och bidrar till ekologisk spridning och rekreativ tillgänglighet. Sammantaget skapar detta en varierad, trygg och attraktiv utemiljö som stärker både områdets sociala och ekologiska värden.

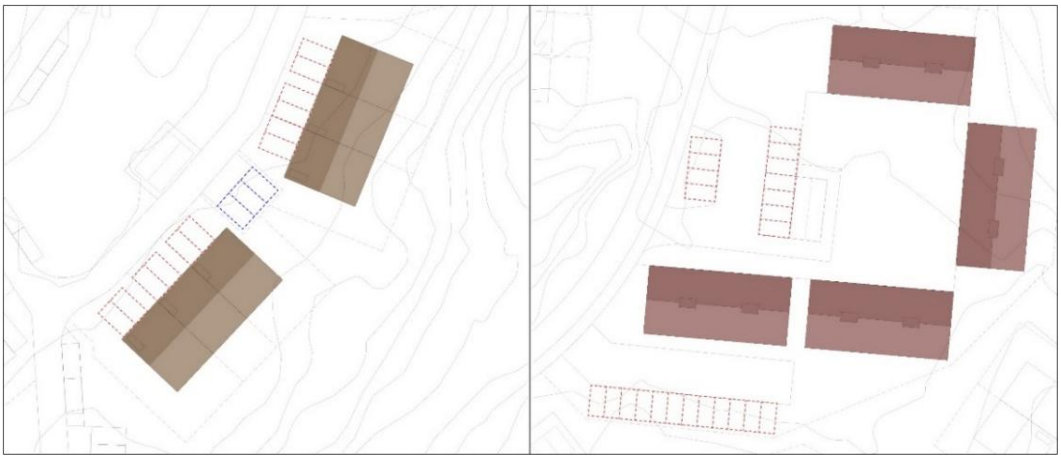
Figur 16 Grönyta mellan rad-/parhus.

Parkering

Angöring till området sker via gata ansluten till Tångerödsvägen för att sedan fördelas via lokalgatorna till tre grupperingar av bebyggelse inom planområdet. Parkering av två bilar är möjlig på egen fastighet i anslutning till småhusen. Områdets planering möjliggör dock för anläggande av parkeringar mellan husen för att frigöra utrymme för förträdgård eller uteplats i övergången mellan hus och gata. Parkeringsytor som ansluts mot omgivande naturmark ska anta mjuka övergångar mellan hårdgjort och naturmark.

Flerfamiljshus parkerar på gemensam parkeringsplats.

För småhus krävs 2 parkeringsplatser på egen fastighet. Flerbostadshusen har ett p-tal om 1,3 parkeringsplatser per lägenhet vilket ställer krav på 21 parkeringsplatser för dem.



Figur 17 Illustration till vänster visar möjlighet till parkering på egen fastighet (röda rutor). Alternativ parkeringslösning (blåa rutor) möjliggör för att anlägga endast en parkeringsplats på egen fastighet för större möjligheter till ordnad uteplats och trädgård. Illustration till höger visar parkeringslösning för flerfamiljshusen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen utformas med öppna diken, fördröjningsmagasin och en dagvattendamm. Åtgärderna dimensioneras för att säkerställa att flödena ut från planområdet inte överstiger dagens nivåer och att tillräcklig rening uppnås. Dagvattenlösningen säkerställer också att befintligt markavvattningsföretags kapacitet inte överskrids.

Skyfall och översvämning

Planförslaget innebär att lågpunkter som har en volym om cirka 18 m^3 byggs bort. Vid mer detaljerad höjdsättning av området bör det ses till att marken lutar ifrån byggnader så att vatten inte kan bli stående mot fasad och orsaka skada.

Avfall

Tjörns kommuns föreskrifter för avfallshantering (2020, reviderad 2025) ska följas.

Planförslaget möjliggör för uppförande av komplementbyggnader för gemensam sophantering för bostäderna. Ytor för detta säkerställs centralt i området vid t-korsningen och inom det norra och södra bostadsområdet. Gator inom dessa kan anläggas med möjlighet till rundkörning för att avfallsbilar inte ska behöva backa.

Teknisk försörjning

Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Allmänna vatten- och avloppsledningar planeras gå i gata. En tryckstegringsstation (E) föreslås i anslutning till Tångerödsvägen.

El, tele, bredband

Centralt i området säkras byggrätt för transformatorstation (E) med ett skyddsavstånd om minst 15 meter till närmaste byggrätt för bostäder.

Radon

I samband med bygglov fastställs om byggnader behöver utföras med radonskyddad konstruktion.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark- och vattenområden

Allmän plats

GATA **Gata**

Reglering för att tillgodose tillfarter och tillgänglighet till bostäder genom anslutningar till Tångerödsvägen i enlighet med 2 kap. 3, 6 och 7 § PBL

NATUR **Natur**

Områden med naturvärden inom planområdet avsätts som NATUR för att bevara ekologiska kvaliteter och skapa buffert mot bebyggelse. Regleringen säkerställer även allmänhetens fortsatt tillgång till skogsområdet runt planen genom sammanhängande naturmark enligt plankartan. Åtgärden följer 2 kap. 2, 3 och 5 §§ PBL genom ändamålsenlig markanvändning, god livsmiljö och förebyggande av olägenheter.

Kvartersmark

B **Bostäder**

Reglering för att möjliggöra bostäder. Detta bidrar till att främja bostadsbyggande och utveckla bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § PBL

E **Tekniska anläggningar**

Mark för tekniska anläggningar regleras för att säkerställa lämplig lokalisering och teknisk försörjning av bebyggelsen, i enlighet med PBL 2 kap. 5 §. Regleringen omfattar till exempel transformatorstationer, pumpstationer och dagvattenlösningar som krävs för att området ska fungera tekniskt över tid.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Damm$_1$ **Damm får anläggas**

Damm får anläggas är motiverad enligt 2 kap. 5§ PBL för att uppfylla detaljplanens krav på lämplig dagvattenhantering (fördröjning, rening och skyfall) och för att inte öka nedströms belastning, inklusive hänsyn till markavvattningsföretag och MKN.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö$_1$ **Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.**

Bestämmelsen begränsar ytan till komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader så att exempelvis gemensamhetslokal och miljöhus kan uppföras, viss parkering anläggas och sammanhängande grönytor säkerställas i bostadsområdet 2 kap. 5 § PBL.

prick **Marken får inte förses med byggnad**

Syftet är att säkerställa tillräcklig yta framför byggnader för parkering samt säkerställa lämplig placering av bebyggelse sett till platsens topografi. Detta för att minimera markarbeten och bevara så mycket som möjligt av områdets

nuvarande markförhållanden. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa utrymme för skötsel av fasad inom egen fastighet. 2 kap. 6 § PBL.

kors **Marken får endast förses med komplementbyggnad**
Områdena är avsedda främst för komplementbyggnader avseende avfall eller gemensamma förrådsbyggnader.

Regleringen bidrar är till att bebyggelse placeras på ett lämpligt sätt i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Fastighetsstorlek

d_1 **Minsta fastighetsstorlek är 500 m²**
Bestämmelsen säkerställer att varje fastighet rymmer huvudbyggnad, komplement, parkering, avfall, friyta och ytor för drift/underhåll. Regleringen följer 2 kap. PBL (2–3 och 5 §§) genom att använda marken ändamålsenligt, skapa en god livsmiljö och förebygga olägenheter och risker.

d_2 **Minsta fastighetsstorlek är 600 m²**
Bestämmelsen säkerställer att varje fastighet rymmer huvudbyggnad, komplement, parkering, avfall, friyta och ytor för drift/underhåll. Regleringen följer 2 kap. PBL (2–3 och 5 §§) genom att använda marken ändamålsenligt, skapa en god livsmiljö och förebygga olägenheter och risker.

Höjd på byggnadsverk

h_1 **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter över markens medelnivå invid byggnaden**
Höjden är anpassad så att tillkommande bebyggelse kan uppföras i två våningar. Nockhöjd regleras för möjlighet till suterrängvåning utöver två våningar för att minimera förändringar/utfyllnader av befintlig terräng inom planområdet.

Reglering för att byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset för en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

h_2 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter**
Bestämmelsen möjliggör en högsta nockhöjd motsvarande 4 meter över marken. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 3 § PBL om att främja goda livsmiljöer och en ändamålsenlig struktur.

Markens anordnande och vegetation

n_1 **Förutsättning ska finnas för att dagvatten från hårdgjorda ytor kan omhändertas och fördröjas inom kvartersmark.**

Genom att säkerställa att ytor inom kvartersmark kan omhänderta och fördröja dagvatten minskar belastningen på det allmänna systemet och utflödet kan hållas i nivå med dagens. Detta ligger i linje med kravet på lämplig lokalisering och teknisk försörjning enligt 2 kap. 5 § PBL

Markreservat för allmännyttiga ändamål

z_1 **Markreservat för vägtekniska åtgärder. Marken får endast användas för slänt, stödmur, dike eller liknande funktioner kopplade till gatans genomförande.**
Bestämmelsen om markreservat för vägtekniska åtgärder (z1) grundas på 2 kap. 3 § PBL, som anger att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark

som är lämpad för ändamålet med hänsyn till terrängförhållanden och möjligheterna att ordna trafik och annan infrastruktur.

Planområdet är kuperat och det kan i samband med teknisk projektering visa sig att tillfartsvägen behöver kompletteras med sidoåtgärder i form av slänt, stödmur eller dike. Genom att reservera ett område om 1 meter som markreservat på vardera sidan om användningsområde för GATA säkerställs att vägens genomförande inte hindras av terrängförhållanden, samtidigt som kvartersmarkens huvudsakliga användning för bostäder bibehålls.

Placering

p_1 **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns**

Placering med minsta avstånd 4 m (huvudbyggnad) och 1 m (komplementbyggnad) – eller sammanbyggnad i gemensam gräns – säkerställer ljus, sikt, gårdskvaliteter, drift/underhåll samt möjliggör par-/radhus där så önskas. Åtgärden följer 2 kap. 2–3 §§ PBL om lämplig markanvändning och god livsmiljö.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

För att uppfylla kraven på lämplig lokalisering och trafiksäker teknisk försörjning enligt 2 kap. 5 § PBL medges inte utfart från den centrala byggrätten mot allmän plats på den del av sträckan som ligger i anslutning till skymd kurva, I enlighet med 2 kap. 6 § PBL samlas i stället in- och utfart till lägen med fullgod sikt, så att utformningen ger god helhetsverkan och minimerar olycksrisker för gående, cyklister och fordon.

Takvinkel

o_1 **Takvinkel ska vara mellan 15–37 grader på huvudbyggnad**

Reglering för att byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, landskapsbilden och intresset för en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Vinkeln är anpassad till lokala traditioner och takvinklar på omgivande befintlig bebyggelse.

Utformning

f_1 **Tak ska utformas som sadeltak. För komplementbyggnad tillåts pulpettak**

Bestämmelsen förs in i plankartan för att främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse som knyter an till platsens förutsättningar med hänsyn till landskapsbilden. 2 kap. 6 § 1 PBL.

f_2 **Tak ska ha kulör som samspelar med fasadkulören**

Bestämmelsen förs in i plankartan för att främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse som knyter an till platsens förutsättningar med hänsyn till landskapsbilden. 2 kap. 6 § 1 PBL.

f_3 **Fasad ska ha naturnära toner**

Bestämmelsen förs in i plankartan för att främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse som knyter an till platsens förutsättningar med hänsyn till landskapsbilden. 2 kap. 6 § 1 PBL.

f_4 **Endast parhus, radhus och friliggande småhus**

Bestämmelsen syftar till att bevara och utveckla en småskalig bostadskaraktär som är förenlig med omgivande bebyggelse och landskapsbild. Inriktningen möjliggör en- och tvåbostadshus, inklusive sammanbyggda småhus (parhus/radhus). Regleringen bedöms uppfylla kraven på lämplig lokalisering och god helhetsverkan enligt 2 kap. 5–6 §§ PBL.

Utnyttjandegrad

$e_{1\text{-}3}$ **Största bruttoarea är X m^2.**

Bestämmelserna syftar till att säkerställa lämpliga byggnadsvolymer i enlighet med detaljplanens syfte om att bebyggelsens skala ska ta hänsyn till stadsbilden samt anknyta till kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen har även stöd i 2 kap. 6 §. PBL om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

e_4 **Största bruttoarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.**

Bestämmelsen säkerställer en måttfull exploateringsnivå med balans mellan byggnadsvolymer, friytor, dagsljus och drift/underhåll. Regleringen följer 2 kap. PBL (2–3 och 5 §§) genom att använda marken ändamålsenligt, skapa en god livsmiljö och förebygga olägenheter och risker.

e_5 **Största bruttoarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.**

Bestämmelsen säkerställer en måttfull exploateringsnivå med balans mellan byggnadsvolymer, friytor, dagsljus och drift/underhåll. Regleringen följer 2 kap. PBL (2–3 och 5 §§) genom att använda marken ändamålsenligt, skapa en god livsmiljö och förebygga olägenheter och risker.

Genomförande av detaljplanen

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

Denna beskrivning redogör för hur detaljplan för Hammar 1:2, bostäder vid Huldas backe bör genomföras. För området saknas tidigare detaljplan.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen

Kommunen är huvudman och ska därför överta den allmänna platsmarken (GATA, NATUR) inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Förändrad fastighetsindelning

Det finns flera sätt att lösa fastighetsbildningsfrågan gällande genomförandet av detaljplan för Hammar 1:2 och del av Hövik 5:1. I detta avsnitt redovisas förslag på fastighetsbildning som är lämpliga med avseende på syftet med detaljplanen och framtida exploatering. Fastighetsbildningen kan ske i en eller flera lantmäteriförrättningar. För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se Tabell 2 i kapitlet Konsekvenser.

Planen möjliggör avstyckning av fastigheter för bostadsändamål på Hammar 1:2. Planen innebär också att fastighetsregleringar behöver göras mellan Hammar 1:2 och kommunens fastighet Hövik 5:1 för att anpassa fastighetsgränser till områden utlagda som allmän plats.

Rättigheter

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter finns inom området idag.

Ledningsrätter för VA-ledningar, el- och eventuella optokablar kan bildas inom område som markerats som u-område i detaljplanen. Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Servitut

Flertalet servitut belastar fastigheterna inom området, främst kommunens fastighet Hövik 5:1. De flesta av dessa servitut bedöms dock beröra markområden utanför aktuell planläggning. För mer information se tabell under avsnitt Fastigheter och Rättigheter nedan.

Inga nya servitut avses skapas.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Utanför planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Hövik ga:12. Denna bör inte påverkas av planläggningen då anläggningen ligger utanför planområdet samt att kommunen ska vara huvudman för tillkommande allmän plats för väg.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för eventuella gemensamma ledningsnät.

Fastighetsbildning allmän plats

Kommunen ska ansvara för allmän plats och därför ska allmän platsmark fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet, företrädelsevis till Hövik 5:1

Fastigheter och rättigheter

Marken inom detaljplanen består i huvudsak av naturmark. Det finns två fastigheter och fastighetsägare inom detaljplanen, se sammanställning i tabell nedan.

De ingående fastigheterna belastas av flera rättigheter, se sammanställning i nedanstående tabell.

Tabell 2 Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Hammar 1:2	Ges möjlighet till avstyckning för bostadsändamål. Mark utlagd som allmän plats fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet, företrädelsevis till Hövik 5:1	Utbyggnad inom kvartersmark och inom allmän platsmark. Anslutningsavgifter. Förrättningskostnader.	Byggrätter för bostadshus
Hövik 5:1	Ges möjlighet till avstyckning för teknisk anläggning. Får tillkommande mark från Hammar 1:2.		Anslutningsavgifter och intrångsersättning för teknisk anläggning och väg.
Officialservitut 14-VAL-1517.1 Härskande fastighet Hammar 2:1 Tjänande fastighet Hammar 1:2	Olokaliserat servitut avseende ledningar till en radiomast. Efter utredning bedöms inte rättigheten ligga inom planområdet och påverkas således inte.		
Avtalsservitut 14-IM3-66/1831.1 Härskande fastighet Tolleby 3:41 Tjänande fastighet Hövik 5:1	Avtalsservitut, vattenledning mm Ej lokaliserad. Belastar troligen inte planområdet		
Samfälligheter från Laga skifte fastställt	Vid laga skiftet lades mark ut för gemensamt ändamål för		

1842-03-04 Berörda fastigheter (ej fullständigt utrett): Hammar 1:2, 1:5-10.	berörda fastigheter, tex samfällda vägar, diken, vattentag etc. I dagsläget och inom planområdet bedöms främst rätten till väg över varandras ägor beröras. Inom planens gatumark behövs dock ingen rättighet att ta väg eftersom det är allmän plats och kommunalt huvudmannaskap. Eventuellt behöver en platsbestämd rättighet bildas för att ta sig från gatan och över naturmarken vidare till de berörda fastigheterna från laga skiftet. Utreds vidare i samband med fastighetsbildning.		

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El-, bredband- och teleförsörjning

Centralt inom planområdet planeras ett E-område på kvartersmark där det finns möjligheten att uppföra en transformatorstation vid behov.

Ledningsägare och nätägare inom planområdet ska kontaktas i god tid innan arbetet påbörjas. Kostnader för omläggningar bekostas av exploatören.

Värme

Varje fastighetsägare ansvarar för uppvärmning av husen.

Marksanering

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken utgörs idag av natur och har historiskt varit betesmark och skog.

Avfall

Inom planområdet planeras för ett flertal områden som föreslås rymma en enklare station för avfallssortering i olika fraktioner. Dessa områden är försedda med korsmark.

Avfall ska hanteras enligt kommunens lokala avfallsföreskrifter.

Vatten och spillvatten

Det finns idag inga kommunala spillvatten- eller dricksvattenledningar inom planområdet. Kommunen som VA-huvudman kommer, efter beslut om utökning av verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, att bygga ut det allmänna VA-nätet fram till förbindelsepunkter vid respektive fastighet. När förbindelsepunkterna är upprättade är fastighetsägaren skyldig att ansluta sin fastighet enligt gällande VA-taxa; ledningar på fastighetens sida av förbindelsepunkten bekostas, anläggs och driftas av fastighetsägaren. Utbyggnaden samordnas med gatu- och markarbeten.

Nuvarande trycknivåer är inte tillräckliga för att försörja den tillkommande bebyggelsen med dricksvatten. Det föreslås därför att en ny tryckstegringsstation anläggs vid planområdets gräns mot Tångerödsvägen

Spillvattenavledning föreslås ske via självfall till Höviksnäs reningsverk. Detta kräver att höjdsättning sker så att avledning från kvartersmark kan ske till gatan, där ledningarna läggs.

Brandvatten och släckvatten

Det kommer i projekteringsskedet dimensioneras för nya brandposter i tillräcklig omfattning inom planområdet. Detta innebär att avståndet mellan brandposter ska vara max 150 meter och kapaciteten per brandpost ska vara 10 l/s.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet omhändertas enligt kommunens riktlinjer och framtagen dagvattenutredning.

Det finns befintliga dagvattenledningar i Övergårdsvägen. Dagvattenledningsnätet, till vilket planområdet föreslås anslutas, har idag en okänd tillgänglig kapacitet och bör utredas vidare.

Verksamhetsområde för dagvatten kommer utökas till att omfatta planområdet. Kommunen ansvarar för de gemensamma dagvattenlösningarna på allmän platsmark och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Det finns ett markavvattningsföretag som avvattnar Höviksnäs (Hövik m.fl. VF 1950, Akt. nr. O-E1b-0503). Kapacitet och dimensioneringskrav för markavvattningsföretaget är ännu inte fastställt. Flödet från planområdet får inte förändras utan ska vara som befintligt upp till dimensionerande återkomsttid. På så sätt antas exploateringen inte påverka tillgänglig kapacitet för markavvattningsföretaget.

Eventuella dagvattenanläggningar på fastighetsägarens kvartersmark byggs ut och bekostas av fastighetsägaren.

Buller

Planen kan genomföras utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av gator

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av gator/vägar inom detaljplanen samt anslutningen mot Trafikverkets väg.

Belysning

Belysning inom allmän plats ska utformas med hänsyn till naturvärden och särskilt för att inte påverka fladdermöss negativt. Detta innebär att ljuskällor riktas nedåt och avskärmas för att minimera spridning av ljus mot trädmiljöer och andra känsliga biotoper. Onödig belysning ska undvikas och ljusnivåer anpassas efter behov för trafiksäkerhet. Val av armaturer och placering ska ske så att mörka stråk bevaras och ekologiska samband inte bryts.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid tillfälle gällande taxa.

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

Rådande trycknivåer i dricksvattennätet är inte tillräckliga och det blir därför nödvändigt att anlägga en ny tryckstegringsstation på redovisad e-tomt i plankartan, denna bekostas av kommunen. Avlopp kommer ledas bort mot befintligt ledningsnät i Övergårdsvägen.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader som berör E-områden inom kvartersmark. Kommunen får ökade driftskostnader för tillkommande allmän platsmark, dagvattenanläggningar samt E-områden på kvartersmark för tryckstegringsstation.

Berörda fastighetsägare står för åtgärder och kostnader inom övrig kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar blir aktuellt i samband med att fastigheterna behöver lösa behov i ett gemensamt sammanhang, till exempel privata dricksvatten-, spill- och dagvattenledningar inom kvartersmark. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Lantmäteriförrättningar

Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Drift vatten och avlopp

Kommunen som VA-huvudman ansvarar för och bekostar drift av allmänna vatten, spill- och dagvattenanläggningar inom planområdet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Gatukostnader samt vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator och kostnaden tas ut från exploatören. Detta kommer regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen bekostar utbyggnad av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar vilket finansieras genom anslutningsavgifter.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen kommer att tas fram och skrivas under inför antagandet. Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar och kostnader för utbygganden i planförslaget. Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de åtgärder som exploatören ansvarar för enligt exploateringsavtalet.

Avtal med Trafikverket

Avtal ska tecknas med Trafikverket om att tillfartsvägen ska ansluta till Trafikverkets väg. Kommunen och Trafikverket ska ha tecknat avtalet innan detaljplanen tas upp för antagande

Tidplan

Planområdet planeras att börja byggas ut 2027 och färdigställas inom 10 år.

Utbyggnadstakten påverkas av efterfrågan på bostäder i kommunen i dess helhet och specifikt vilken efterfrågan som kommer att finnas i området.

Området har tre grupper med cirka 20 bostäder som planeras bli genomförda etappvis. Utbyggnad av vägar och teknisk infrastruktur görs i takt med utbyggnad av bostäderna.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Grundkarta

- Grundkarta 2025-09-26

Översiktsplan

- Möjligheternas ÖP - ny översiktsplan för Tjörns kommun, 2025
- Miljöbedömning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för Hammar 1:2, bostäder vid Huldas backe, 2025-05-08
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-05-28

Övriga kommunala styrdokument

- Bostadsförsörjningsprogram, 2024-2027.
- Naturvärdesprogram för Tjörns kommun, 2008.
- Program för Tjörns kulturmiljöer, 2016.

Utredningar

- Tjörn Hammar 1:2, trafikutredning, Akka Planering, 2025-05-28
- VA- och dagvattenutredning, Sweco, 2025-06-23
- Naturvärdesinventering, Svensk naturförvaltning, 2025-08-13
- Landskapsbildsanalys, Arkitekterna Krook & Tjäder, 2025-09-18

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattar inga gällande detaljplaner.

Planbesked

Beslut om positivt planbesked fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2022-12-14 (§261).

Översiktsplan

Möjligheternas ÖP stödjer fortsatt bostadsutveckling i Höviksnäs. Den mark- och vattenanvändning som redovisas i kartan (sammanhängande/utvecklad bostadsbebyggelse) och de generella ställningstagandena om förtätning inom serviceorter ger planeringsstöd för aktuellt planförslag, under förutsättning att frågor som trafik, dagvatten/klimatanpassning samt natur- och kulturmiljö hanteras i detaljplaneskedet.

Övriga kommunala styrdokument

Bostadsförsörjningsprogram 2024–2027

Huvudstrategin för bebyggelseutvecklingen är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i eller i anslutning till kommunens serviceorter, däribland Höviksnäs.

Naturvårdsprogram

Kommunens naturvårdsprogram (2008) utgör ett kunskapsunderlag som ska användas som verktyg vid all fysisk planering som kan påverka naturmiljön eller landskapsbilden i kommunen. Programmet innehåller en förteckning över kommunens viktigaste naturvärden. Planområdet ligger strax väster om en nyckelbiotop med stor betydelse för skogens flora och fauna och med förutsättningar att hysa hotade och rödlistade arter.

Program för Tjörns kulturmiljöer

Kulturmiljövårdsprogram utgör ett kunskapsunderlag och ett verktyg i fysisk planering där det samlar kommunens kulturmiljöer, beskriver deras karaktär och anger hur hänsyn och utveckling bör hanteras vid förändring. Planområdet berör inga utpekade miljöer i programmet.

Riksintressen

Högexploaterad kust

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust; kust- och skärgårdsområdet från Brofjorden till Simpevarp (4 kap 4 § MB). Inom detta område får mark och vatten endast användas på ett sätt som inte påtagligt skadar de samlade natur- och kulturvärdena. En utveckling av befintliga tätorter och lokalt näringsliv är tillåten, men viss hänsyn behöver alltid tas till värdena i nationallandskapet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (rennäring, yrkesfiske och vattenbruk, naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv, fyndigheter av ämnen eller material, anläggningar för industriell produktion, energiproduktion/-distribution, kommunikationer, vattenförsörjning och avfallshantering, totalförsvaret)

Miljökvalitetsnormer

Luft

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet. Luftkvaliteten i Tjörns kommun är över lag god och MKN för luft överskrids inte inom eller i anslutning till aktuellt planområde.

Vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Hakefjorden. Miljökvalitetsnormen säger att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås (utan angiven tid).

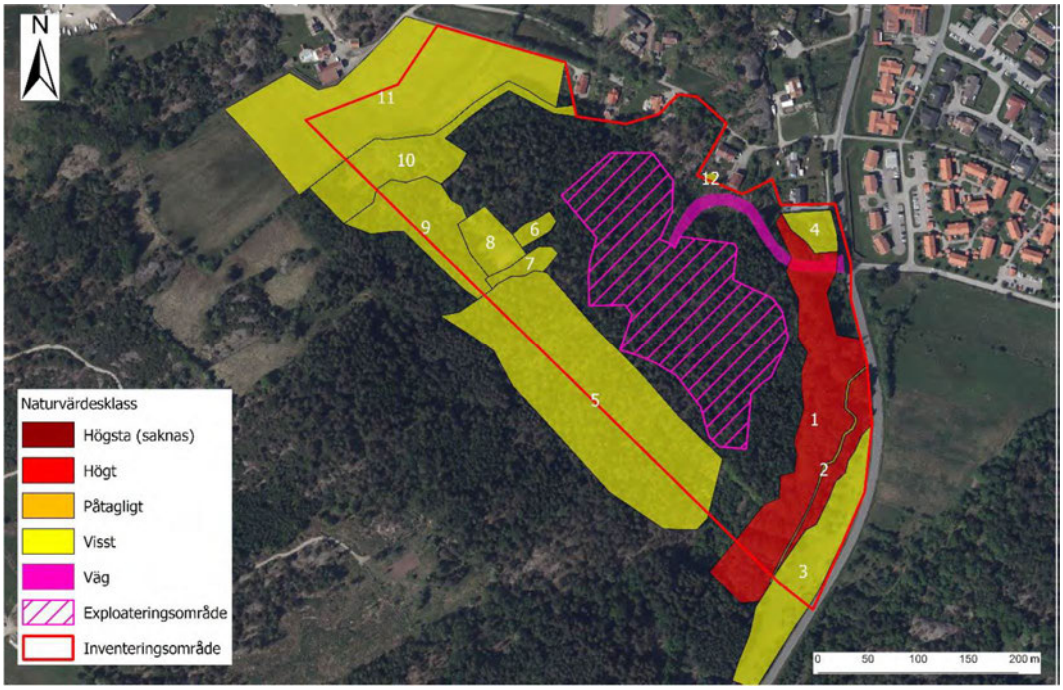
Den ekologiska statusen i Hakefjorden har bedömts till måttlig med låg tillförlitlighet. I vattenförekomsten överskrids gränsvärdet för koppar i ytvattnet. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för god ekologisk status avseende hydrografiska villkor på grund av påverkan från musselodlingar.

Avseende kemisk status bedöms vattenförekomsten inte uppnå god status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar. Gränsvärdet för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar, vattendrag och kustvatten, till följd av att långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Sedimentprovtagning avseende Tributyltenn har utförts där samtliga resultat överskrider gränsvärdet och statusen har bedömts som ej god med avseende på ämnet.

Natur

En naturvärdesinventering har genomförts inom och runt planområdet. Inventeringen visar att området till största del utgörs av produktionsskog och igenväxande mark med begränsade naturvärden, men även att det finns vissa utpekade miljöer och element av högre värde.



Figur 18 Karta med naturvärdesbiotoper. Högt naturvärde (klass 2) indikeras med rött, påtagligt naturvärde (klass 3) indikeras med orange och visst naturvärde (klass 4) indikeras med gult. Naturvärdesobjekt med högsta naturvärde (klass 1) saknas.

Totalt identifierades tolv naturvärdesbiotoper, varav en klassades som högt naturvärde (klass 2) – en ekskog med gamla grova träd, död ved och kontinuitet, samt ett mindre vattendrag med påtagligt naturvärde (klass 3). Övriga biotoper gavs visst naturvärde (klass 4) och utgörs bland annat av igenväxande jordbruksmark, tallskog, ung lövskog, ett kärr och en damm.

Figur 19 Naturvärdesbiotop 1. I området finns grova och mycket grova ekar samt grov död ved.

Figur 20 Naturvärdesbiotop 12. Anlagd damm i kanten av en trädgård.

Inom området registrerades sex objekt som omfattas av det generella biotopskyddet (stenmurar, diken och en våtmark) samt 105 värdeelement, varav 27 värdefulla träd – inklusive 14 särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition.

En fördjupad artinventering identifierade 69 naturvårdsarter, varav 48 omfattas av artskyddsförordningen. Bland dessa finns fem arter av fladdermöss, 42 fågelarter och en kärlväxt. Elva av arterna är rödlistade som nära hotade till starkt hotade. Samtliga fladdermöss i Sverige är fridlysta, liksom alla vilda fåglar. Inventeringen visar att området innehåller potentiella boplatser för fladdermöss i form av grova hålträd samt viktiga miljöer för häckande fåglar.

Planområdet berör därmed naturvärden som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Miljö

Strandskydd

Inga vattendrag eller bäckar som omfattas av strandskydd finns inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet avvattnas mot två olika avrinningsområden: österut via en bäck genom Höviksnäs och västerut mot Hammarbäcken. Båda bäckarna mynnar i Hakefjorden, som har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status enligt VISS.

Föroreningar i mark och vatten

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

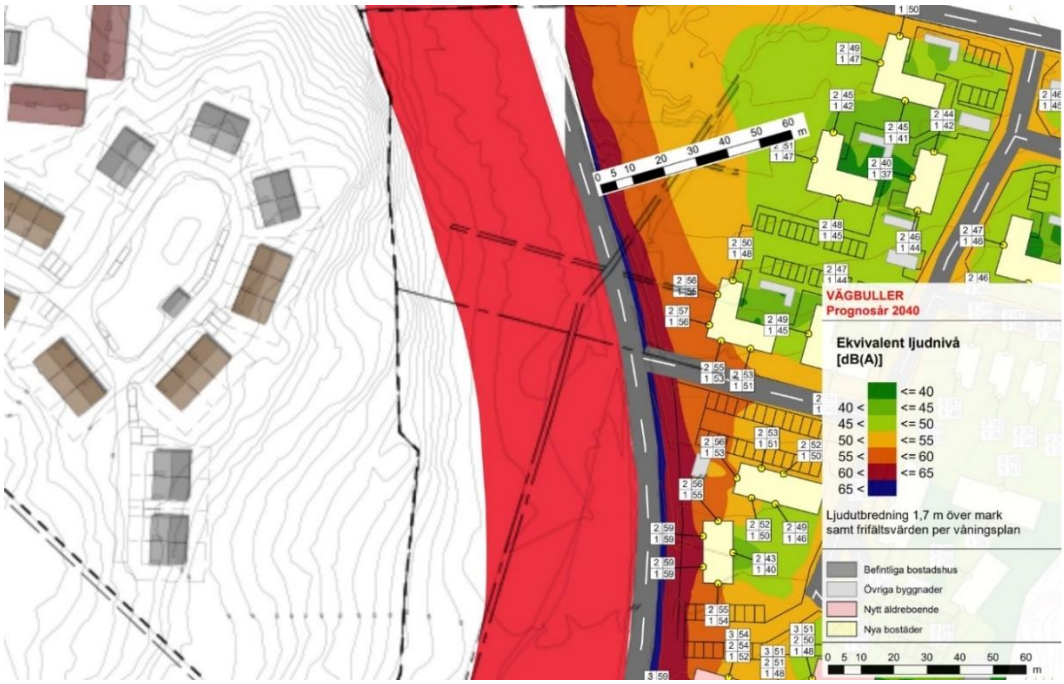
Markavvattningsföretag

Det finns ett markavvattningsföretag som avvattnar Höviksnäs, (Hövik m.fl. VF 1950, Akt. nr. O-E1b-0503). Kapacitet och dimensioneringskrav för markavvattningsföretaget är outrett. Flödet från planområdet inte får förändras utan ska vara som befintligt upp till dimensionerande återkomsttid.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Närmsta byggrätt för bostad ligger cirka 75 meter från Tångerödsvägen. Mellan vägen och närmsta byggrätt växer tät skog. Hänvisad byggrätt är belägen 21 meter högre än vägen. I Trafikbullerutredning för planförslag öster om Tångerödsvägen (Trafikbullerutredning Tångeröd 2:18 på Tjörn 2019-10-17) redovisas ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA som max cirka 45 meter från vägen. Avstånd till byggrätt för bostad i aktuellt planförslag överstiger detta med minst 30 meter och bedöms inte vara påverkat av trafikbuller.

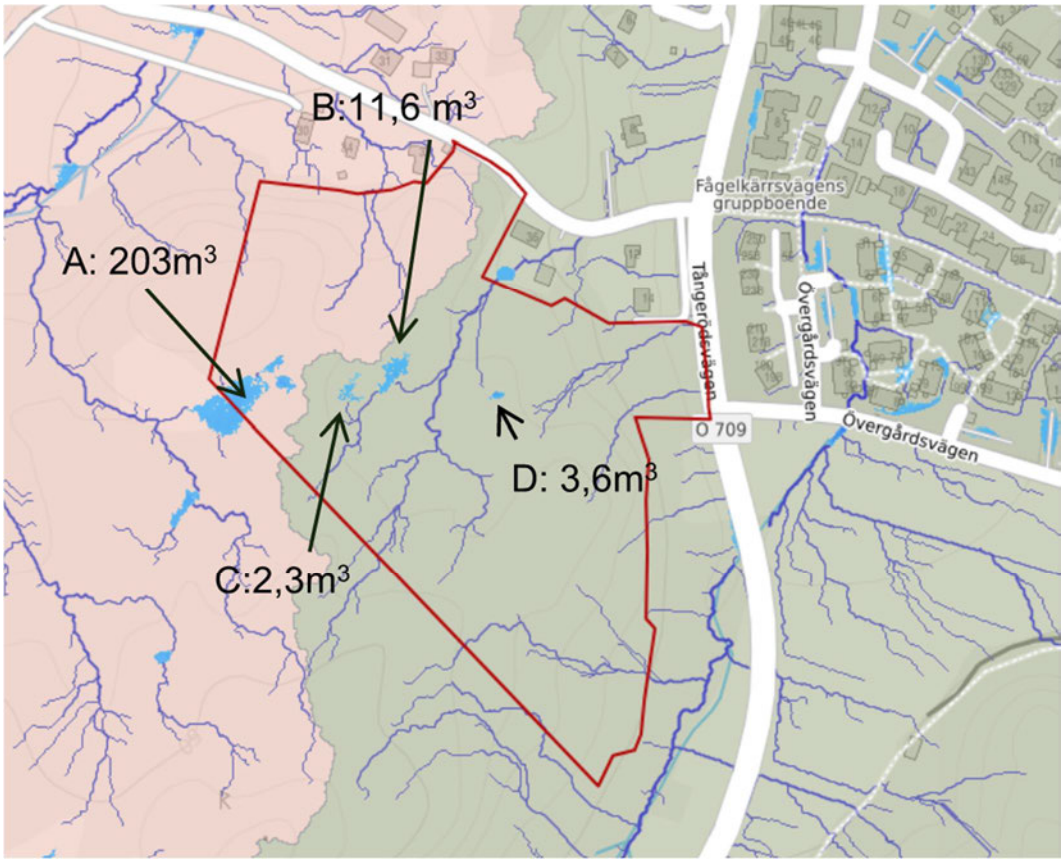


Figur 21 Röd zon omfattar mark inom 45 meter från vägkant.

Risk för översvämning

Skyfall

Det finns ett antal mindre lågpunkter centralt inom området och en större i planområdets västra gräns.



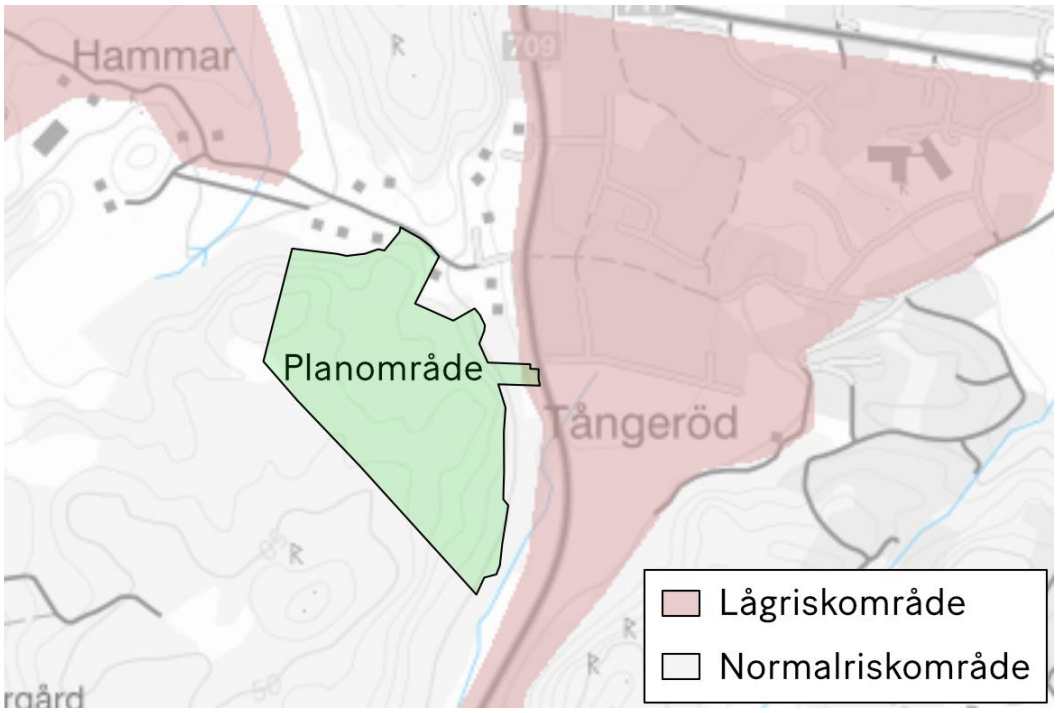
Figur 22 Befintlig skyfallssituation, avrinning och lågpunkter där vatten kan ansamlas vid större regn (Scalgo maj 2025).

Risk för ras, skred och erosion

Området är beläget på berg. Inom planområdet är ingen bebyggelse placerad nedanför branta bergssidor. Risk för skred, ras och erosion bedöms inte föreligga inom planområdet.

Risk för radon

I gällande översiktsplan (sida 37, del 2) redovisas en kartläggning över förekomsten av markradon i kommunen. Aktuellt planområde ligger inom Normalriskområde.



Figur 23 planområdets läge i förhållande till riskområden för markradon.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i sin helhet på urberg enligt Statens geologiska undersöknings kartvisare ”Jordarter 1:25000 - 1:100000”.

Hydrogeologiska förhållanden

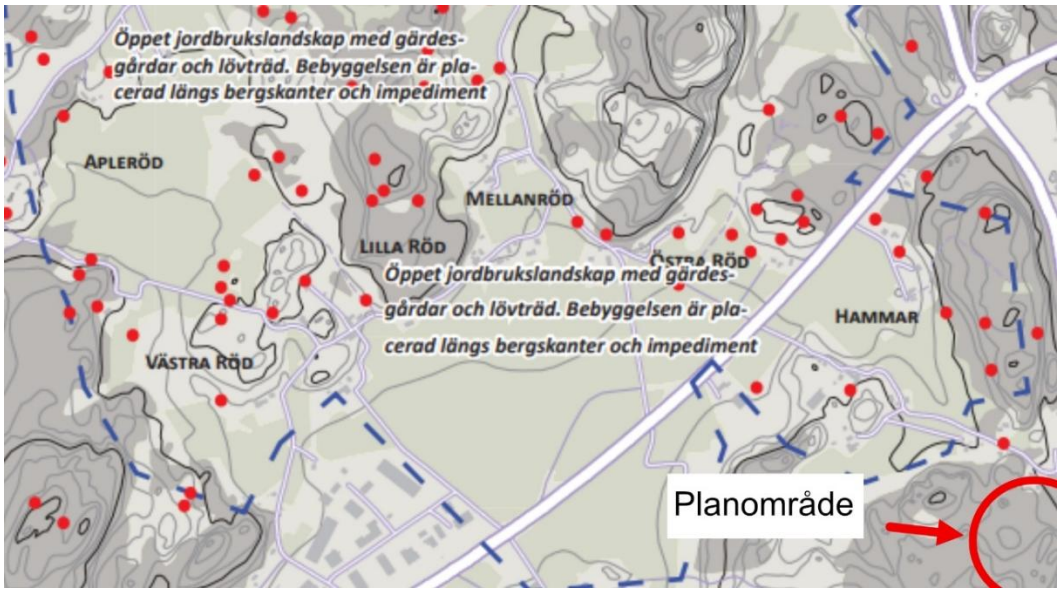
Förutsättningarna för infiltration bedöms vara begränsade då marken i huvudsak utgörs av tunna jordlager på berg.

Kulturmiljö

Norr om planområdet finns ett öppet jordbrukslandskap med gärdesgårdar och lövträd med bebyggelsen placerad efter markens förutsättningar längs bergskanter och impediment.

Enligt ÖP ska ny bebyggelse i kulturhistoriskt värdefulla områden anpassas till områdets och platsens värdebärande karaktärsdrag avseende form, volym, material, färg och placering. Byggande i exponerande lägen på bergsryggar och klippor mot havet ska undvikas.

Planområdet har begränsad visuell kontakt med detta område då de åtskiljs av både skog och ett höjdparti som ligger mitt emellan områdena.



Figur 24 Planområdets läge i förhållande till kulturmiljö beskriven i kommunens kulturmiljöprogram (sida 95).

Fornlämningar

Väster om planområdet finns en möjlig fornlämning, med osäkert läge.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen befintlig bebyggelse. Bebyggelsen norr om planområdet utgörs av villabebyggelse. Öster om Tångerödsvägen ligger bostadsbebyggelse bestående av gruppbyggda flerbostadshus uppförda i två våningar.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Höviksnäs. Området präglas av jordbrukslandskap med skogbevuxna höjdpartier. Landskapet är generellt kuperat och planområdet ligger på en skogbeklädd höjd med dalgångar åt öster och väster med jordbruksmark som sträcker sig söderut från Höviksnäs längs Tångerödsvägen ned mot Hakenäset. I arbetet med planförslaget har en landskapsanalys tagits fram.

Grönstruktur

Planområdet präglas idag av en grön karaktär. De större sammanhängande trädpartierna runt planområdet utgör viktiga strukturer för både områdets identitet och ekologiska samband. Inom området finns även gröna stråk som fungerar som spridningskorridorer för djur och växter och som bidrar till den biologiska mångfalden. Sammantaget utgör grönstrukturen en central resurs som bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Topografi

Planområdet har stora höjdskillnader inom och runt sig. Marknivåerna för området varierar mellan cirka +19 och +49 meter över havet med sluttning i nordlig/nordostlig riktning.

Sociala förutsättningar

Barnperspektiv

Inom och utanför planområdet erbjuds möjligheter till lek och rekreation i naturområden. Området ligger nära kommunala funktioner som förskola, skola, vårdcentral och ungdomsmottagning. I närliggande bostadsområde öster om planområdet finns lekplats.

Tillgänglighet

Områdets tillfartsväg medför begränsad tillgänglighet för gående och cyklister då denna är brant. Efter initial brant är lutningsförhållandena bättre. Längs Tångerödsvägen finns ingen gång- och cykelväg förbi planområdet. Befintlig grusväg som löper parallellt, norr ut, med Tångerödsägen kan nyttjas för tillgång till området åtskilt från fordonstrafik.

Trygghet

Området utgörs i dagsläget av skog i nära anslutning till samhället Höviksnäs. Området nyttjas sannolikt i begränsad omfattning kvällstid då belysning inte finns. Avsaknad av gång- och cykelbana bidrar till minskad trafiksäkerhet när man ska ta sig till och från resterande samhälle.

Rekreation

Planområdet är beläget på en höjd och bedöms som relativt otillgängligt med avsaknad av naturliga stigar.

Service

I Höviksnäs finns idag en förskola samt en F-5 skola. I Höviksnäs finns också Häggvallsskolan med årskurserna 6-9, cirka 800 meter norr om planområdet.

Det finns både bibliotek, idrottshall, motionsspår och kultur- och fritidscentra i Häggvallsskolan. På Låka, ca 1,8 km österut, ligger en badplats och i Svanvik, ca 3 km från planområdet, finns en gymnastikarena.

Närmsta dagligvaruhandel och drivmedelsstation finns vid korsningen Höviksnäsvägen - väg 169, cirka en kilometer norr om planområdet.

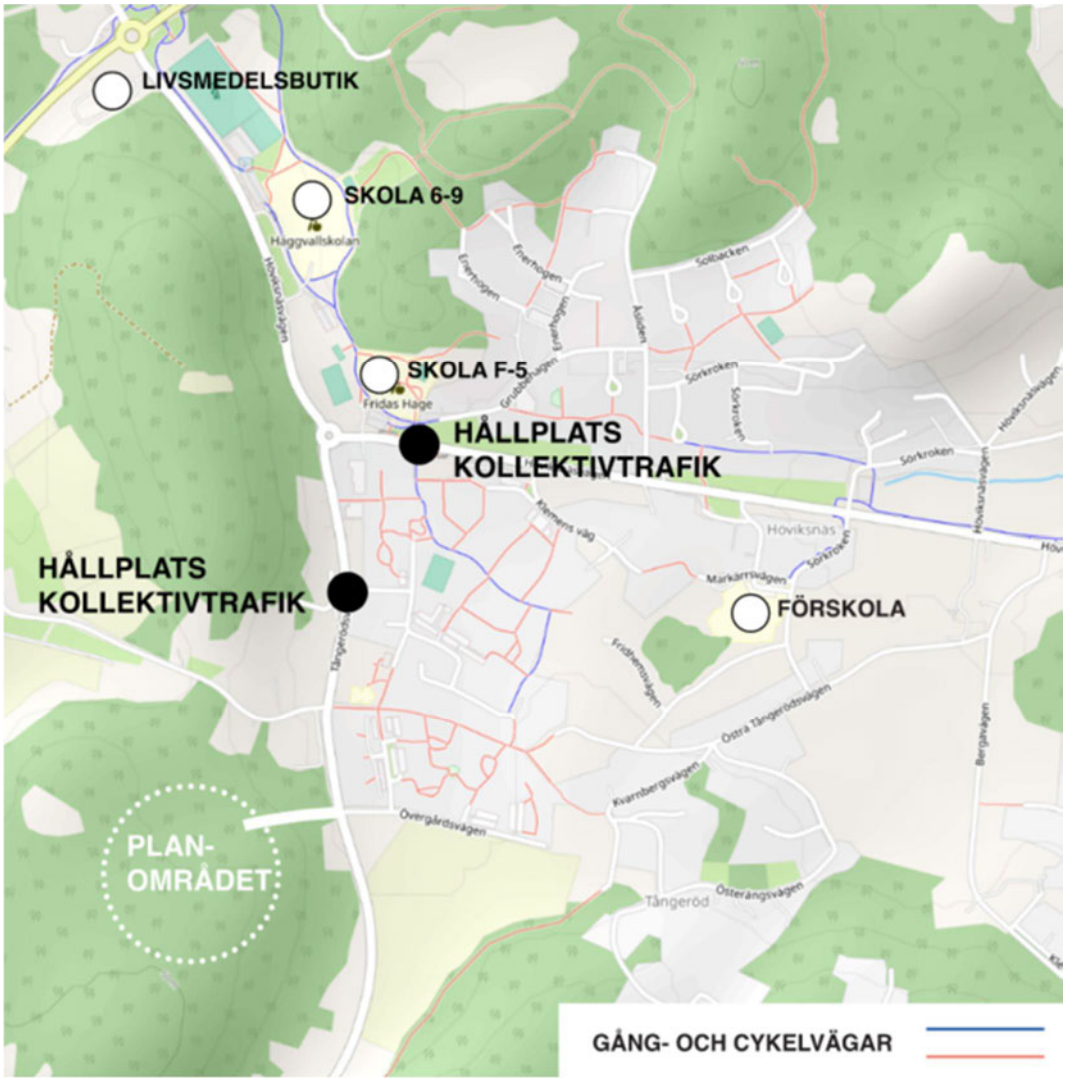
Trafik

Det planerade bostadsområdet ligger på en höjd i anslutning till Tångerödsvägen, vilken Trafikverket är väghållare för. Anslutningspunkt upp till området är föreslagen till befintlig korsning Tångeröds-vägen/Övergårdsvägen. Skyltad hastighet på Tångerödsvägen i korsningen är 30 km/h och övergår precis söder om korsningen till 70 km/h.

Bedömda trafikmängder i korsningen är mycket låg. Beräkningar i beräkningsprogrammet Capcal ger att all beräknad trafik på ett dygn skulle kunna komma inom en timme och ändå skulle det inte innebära några kapacitetsproblem.

På Tångerödsvägen och Övergårdsvägen sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik med bilar. I bostadsområdet på motsatt sida finns en struktur av gång- och cykelvägar och lågt trafikerade bostadsgator som man kan använda för att ta sig till målpunkterna i Höviksnäs. Söder om Övergårdsvägen planeras det för bebyggelse inom detaljplanen Tångeröd 2:18 m.fl. I samband med den finns även planer på separat gång- och cykelbana utmed Tångerödsvägen.

Närmaste busshållplats är Övergårdsvägen med enstaka turer per dag. Busshållplatsen vid Höviksnäs servicehus erbjuder med frekventa avgångar.



Figur 25 Befintlig struktur och målpunkter

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet saknar idag kommunala VA-ledningar, men befintliga system finns i direkt anslutning i Höviksnäs. Vattenledningen som planområdet föreslås anslutas till är 160 mm och spillvattenledningen BTG 225 mm. Befintliga ledningar ligger öster om planområdet vid Övergårdsvägen och Tångerödsvägen. Då planområdet ligger relativt högt bedöms en tryckstegringsstation vara nödvändig för att uppnå erforderligt vattentryck. Spillvatten från Höviksnäs leds idag till reningsverket nordost om samhället via huvudpumpstation. För att möjliggöra genomförandet behöver verksamhetsområdet för kommunalt VA att utvidgas.

Brandvatten

Brandpost finns i Övergårdsvägen.

El

Närområdet är försörjt med infrastruktur idag.

Fiber

Närområdet är försörjt med infrastruktur idag.

Konsekvenser

En detaljplan medför alltid konsekvenser. 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 ovan.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte innebära konflikt med några riksintressen.

Högexploaterad kust

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för högexploaterad kust, eftersom bebyggelsen lokaliseras bakom skogs- och bergsryggar, cirka 1,3 kilometer från strandlinjen, där en mellanliggande höjdrygg kring +50 meter (RH 2000) bryter siktlinjerna från kustens publika platser. Landskapsanalysen visar att högst belägna byggrätt ligger omkring +44 meter och att ny bebyggelse blir osynlig eller endast sporadiskt skymt genom lövverket från strandpromenad, småbåtshamn och badplatser; eventuella glimtar från högre hällar läses som en del av den trädklädda ryggen och påverkan bedöms som låg.

Planen stärker denna anpassning genom att undvika placering på höjdryggar som skulle skapa nya siluetter, hålla volymer terrängnära och bevara vegetationsridåer, vilket sammantaget gör att förändringen uppfattas som en naturlig förlängning av befintlig tätortsstruktur.

Landskapsanalysen rekommenderar just dessa principer – terränganpassning, bibehållen grönstruktur och lokalisering i anslutning till befintlig bebyggelse – och bedömer påverkan på landskapsbilden som begränsad.

Rörligt friluftsliv och kustnära rekreativa stråk påverkas inte fysiskt då planområdet ligger utanför deras korridorer, och tillgängligheten till kustmiljöerna kvarstår; därmed tillgodoses de värden riksintresset avser att skydda.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 nationella miljömål för en hållbar utveckling. Länsstyrelsen i Västra Götalands län bedömer att 15 av dessa berör länet. Tjörns kommun har pekat ut åtta mål som särskilt relevanta för kommunen: begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, grundvatten av god kvalitet, hav i balans och levande kust och skärgård, ett rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv.

Planförslaget bedöms sammantaget vara förenligt med kommunens prioriterade miljömål. Påverkan bedöms som liten negativ för Begränsad klimatpåverkan, liten positiv för Giftfri miljö och Ingen övergödning, neutral/liten positiv för Grundvatten av god kvalitet och Hav i balans och levande kust och skärgård, liten positiv för God bebyggd miljö samt neutral/liten negativ för Ett rikt växt- och djurliv. Skälen redovisas nedan tillsammans med åtgärder och uppföljning.

Begränsad klimatpåverkan – liten negativ.

Ny bebyggelse ger ökad trafik och energianvändning. Negativ påverkan begränsas genom mobilitetsåtgärder (gång/cykel, hållplatsnära läge) och av planområdet begränsad trafikalstring.

Giftfri miljö och Ingen övergödning – liten positiv.

Fördröjningsmagasin och dagvattendamm minskar transport av föroreningar och näringsämnen.

Grundvatten av god kvalitet – neutral–liten positiv.

Infiltration i grönytor minskar risk för påverkan.

Hav i balans och levande kust och skärgård – neutral–liten positiv.

Dagvatten leds via fördröjning/rening före utlopp mot Hakefjorden, vilket minskar belastning.

God bebyggd miljö – liten positiv.

Småskalig, terränganpassad bebyggelse och sammanhållen grönstruktur stärker vistelsekvaliteter och orienterbarhet.

Ett rikt växt- och djurliv – neutral–liten negativ.

Naturvärden berörs men påverkan minskas genom bevarad naturmark, skyddszoner och spridningsstråk.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen innebär ny bebyggelse med främst bostäder. Inga nya verksamheter som förväntas generera utsläpp till luft möjliggörs. Detta betyder att tillskottet av föroreningar till luft bedöms bli marginella och kan hänföras till ökat antal fordonsrörelser som alstras av planområdet. Dock bedöms detta inte medföra något överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Vatten

Planens dagvattenupplägg med källnära fördröjning/rening på kvartersmark i kombination med rening av vägvatten och utjämning före utlopp bedöms inte motverka MKN för Hakefjorden och är förenligt med kravet att inte försämra status enligt MB 5 kap. Genom att hålla utgående flöde på befintlig nivå och reducera föroreningstransporten skapas förutsättningar att inte försvåra måluppfyllelse 2027 och att undvika negativ påverkan på markavvattningsföretaget.

Natur

Planförslaget koncentrerar ny bebyggelse till produktionsskog och yngre bestånd med lägre naturvärden, medan ekskogen i öster – bedömd som högt naturvärde i huvudsak lämnas utanför planområdet

Flera arter av fladdermöss förekommer och deras viloplatser/boplatser skyddas genom bevarad ekskog med hålträd samt en skyddszon om minst 15 meter mellan tomtmark och ekskogen. En planlagd NATUR-zon runt kvartersmarken begränsar markintrång och ljusföroreningar i känsliga kantzoner, vilket bedöms upprätthålla födosöksområden och ekologiska samband.

Sammantaget bedöms påverkan på naturvärden och skyddade arter som liten.

Landskapsbild

Planområdet ligger i övergången mellan Höviksnäs småhusbebyggelse och de skogsbeklädda höjdpartierna söderut. Vegetationsridåer och terräng ger avskärmning, vilket gör att ny bebyggelse endast delvis blir synlig från omgivningen.

Den planerade bebyggelsen är småskalig och placeras i skyddade lägen. Husen bedöms därmed som en naturlig fortsättning av Höviksnäs och smälter in i skogsbrynet, med låg visuell påverkan både sommar- och vintertid.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34§ och miljöbalken 6 kap 11§ för detaljplanen för. Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheten Hammar 1:2 samt del av fastighet Hövik 5:1. Vid undersökningen har kriterierna i MKB-förordningen beaktats.

De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- Landskapspåverkan
- Naturvärden och möjliga skyddsvärda arter
- Dagvatten och skyfall

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

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär en förändrad markanvändning i form av exploatering av naturmark för bostadsändamål, vilket medför en klimatpåverkan. Att bostäder samlokaliseras kan dock ha en begränsande negativ effekt på klimatet på grund av närheten till befintlig infrastruktur, kommunikation och service. Närheten till målpunkter bidrar till minskat beroende av bil vilket bidrar till flera miljömål. Planförslaget medför, i viss utsträckning, en negativ effekt på klimatmålen Ett rikt växt- och djurliv då planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Planförslaget har även förutsättningarna för att positivt påverka miljömålet God bebyggd miljö då platsen ligger lämpligt för bostäder med närhet till service, kollektivtrafik samt naturområde. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga, utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Dagvatten

Planförslaget ökar andelen hårdgjorda ytor men bygger in källnära fördröjning och rening så att utgående flöde inte överstiger dagens nivå. Detta minskar risken för föroreningstransport nedströms och stödjer miljökvalitetsnormerna för Hakefjorden. Vid skyfall hanteras överskottsvatten inom planområdet genom ytliga magasineringar och kontrollerade breddvägar, så att belastningen mot Tångerödsvägen och markavvattningsföretaget Hövik med flera inte ökar.

Föroreningar i mark och vatten

Med de föreslagna reningsåtgärderna bedöms uppnådd reningseffekt som god för området. För flertalet av de undersökta föroreningsämnena kommer nivåerna att fortsätta vara i samma storleksordning före och efter exploatering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planförslaget bedöms inte ge upphov till olägenhet från trafikbuller. Ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA förekommer som mest cirka 45 meter från Tångerödsvägen. Sammantaget bedöms riktvärdena vid bostadsbyggnader enligt förordningen om trafikbuller kunna innehållas utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Översvämning

Området fördröjer dagvatten vid skyfall. Detta bidrar till att inte belasta nedströms infrastruktur och risk för översvämning anses hanterbar. Vid skyfall leds vattnet först till källnära lösningar och

därefter till avsatta ytor i lågpunkt där det kan bli stående en kortare tid innan det släpps vidare kontrollerat. Sammantaget innebär åtgärderna att skyfall fördröjs inom området och bedömningen är att negativa konsekvenser nedströms inte uppkommer.

Ras

Risk för ras bedöms inte föreligga inom planområdet.

Skred

Risk för skred bedöms inte föreligga inom planområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planförslaget ligger öster om en möjlig fornlämning med osäkert läge. Innan undersökning av denna gjorts kan ingen konsekvensbeskrivning göras.

Fysisk miljö

Planförslaget bedöms ge begränsad påverkan på den fysiska miljön och på befintlig bebyggelse i omgivningen. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse som berörs direkt. Norr om området finns villabebyggelse och öster om Tångerödsvägen gruppbyggda flerbostadshus i två våningar; dessa avskärmas visuellt av vegetationsridåer och terräng, vilket gör att den nya bebyggelsen endast delvis blir synlig och uppfattas som en naturlig fortsättning av Höviksnäs småhusskala.

Stads- och landskapsbilden påverkas marginellt genom terränganpassad placering i skyddade lägen och reglerad gestaltning, vilket bidrar till att bevara områdets gröna inramning och undvika nya siluetter i höjdlägen.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för barn och unga genom närhet till grönytor, lekplatser och trygga gårdsmiljöer. Gatustrukturen är småskalig och utformas med låg hastighet, vilket skapar en säker trafikmiljö. Den goda tillgången till rekreativa miljöer och mötesplatser stärker barns möjligheter till lek, rörelse och social gemenskap i vardagen.

Tillgänglighet

Planförslaget förbättrar den övergripande tillgängligheten till området genom en ny tillfartsväg som ger tryggare korsning mot Tångerödsvägen och gör platsen mer nåbar även för personer med funktionsnedsättning och barnvagn. Samtidigt innebär den kuperade topografin att tillfartsvägen på vissa sträckor blir brant; lutningen begränsas i utformningen men bedöms ändå påverka gång- och cykelbarheten uppför backen.

Gående och cyklister rör sig i dag i blandtrafik på Tångerödsvägen och Övergårdsvägen; separat gång- och cykelbana saknas i direkt anslutning till planområdet, men lågt trafikerade bostadsgator öster om Tångerödsvägen kan nyttjas för att nå målpunkter i Höviksnäs. I angränsande planarbete för Tångeröd 2:18 finns plan för separat gång- och cykelbana utmed Tångerödsvägen, vilket på sikt kan stärka tillgängligheten till och från området.

Sammantaget medför planen förbättrad åtkomst till natur och rekreation för boende och allmänhet.

Trygghet

Bostäder i området bidrar till ökad trygghet kvällstid.

Mötesplatser

I området planeras bostäder i blandade storlekar och utförande i form av villor, flerbostadshus, och radhus. Dessa förläggs runt gemensamma platser i vilka befintlig natur bevaras i stor utsträckning. Detta bidrar till att framför allt boende får en gemensam plats för möten som bidrar till sammanhållningen i området grannar emellan.

Rekreation

Planförslaget bedöms sammantaget stärka områdets rekreativa värden. Utgångsläget är att den skogklädda höjden är relativt otillgänglig och saknar naturliga stigar. Planen tillgängliggör omgivande natur, samtidigt som större sammanhängande naturpartier sparas och integreras i bebyggelsestrukturen. Sammantaget skapas närrekreativa vistelsemiljöer för boende och allmänhet.

Trafik

Planens trafikbidrag är litet i sig, men i kumulativt perspektiv bedöms belastningen på stråket Höviksnäsvägen–väg 169 öka så att cirkulationsplatsen vid väg 169 närmar sig kapacitetsgräns i maxtimme. Lokalt i vägnätet (Tångerödsvägen/Övergårdsvägen) klaras tillskottet utan kapacitetsproblem, medan övergripande effekter avgörs av den samlade utvecklingen i Höviksnäs/Tjörn och de flöden som prognostiseras på väg 169.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Tjörns kommun, i samarbete med representanter från andra förvaltningar. Följande kompetenser från Tjörns kommun har medverkat i planarbetet: bygglovhandläggare, VA-ingenjör, miljöinspektör, mark- och exploateringsingenjör, planarkitekt, trafikplanerare.

Planbeskrivningen har skrivits av Arkitekterna Krook & Tjäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556340–8078.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Madeleine Wollbrant
Avdelningschef plan- och bygg

Julia Wilzén
Planarkitekt