TJÖRNS kommun

KS 2026/113
2026-03-09

Starthandling

Detaljplan för Del av Myggenäs 12:139 m.fl. ”Utsikten”

Innehåll

Innehåll 2

Inledning 3

Planbesked 3
Aktuellt område 3

Förslaget enligt ansökan 4

Planekonomi 5
Generella utgångspunkter 5
Omfattning 5
Huvudmannaskap 5

Planeringsförutsättningar 6

Översiktsplan 6
Gällande detaljplaner 7
Befintlig bebyggelse 7
Naturmiljö 7
Kulturmiljö 7
Trafik 7
Kommunal service 8
Tekniska förutsättningar 8
Geotekniska förhållanden 8
Riksintressen 10
Miljö, hälsa och säkerhet 10
Översvämningsrisk 10

Planläggning 11

Inledning

Planbesked

Förvaltningen har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att studera möjligheten för en kommunal detaljplan för villatomter i Myggenäs. Därför tas denna starthandling fram för området Utsikten, del av Myggenäs 12:139. Platsen har tidigare getts planbesked för förskola. Planarbetet för detta avbröts under 2025. Det finns inget lagkrav på att ge planbesked när det rör sig om kommunal mark, varför starthandlingen tas fram direkt.

Aktuellt område

Uppdraget avser en del av fastigheten Myggenäs 12:139 och omfattar cirka 2,8 hektar. Marken ägs av Tjörns kommun. Planområdets utbredning kan komma att justeras under planarbetets gång.

***Bild 1**. Områdets lokalisering på Tjörn.*

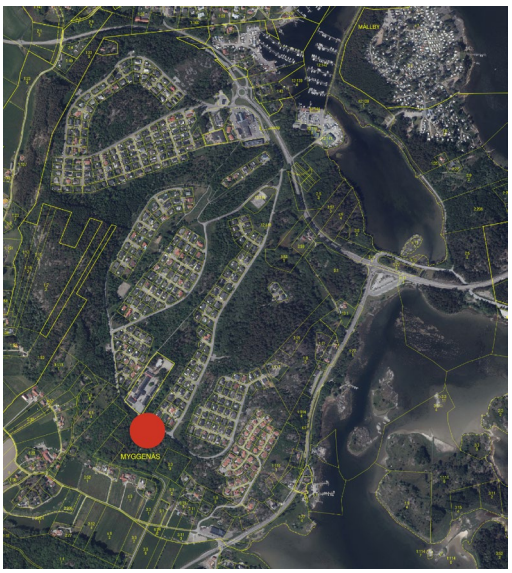

***Bild 2**. Områdets lokalisering i Myggenäs.*

Förslaget enligt uppdraget

Planområdet är tänkt att bli en förlängning av Myggenäs tätort med runt 10-15 villatomter. Det exakta antalet tomter utreds under planarbetets gång. Planområdet ligger i närheten av befintlig infrastruktur, kollektivtrafik, skola, service och rekreation. Det gränsar till Myggenäsvägen med Myggenäs skola och bostadsområde i norr och med en slänt söderut mot Gamla Myggenäs.

Genom planområdet löper en gång- och cykelväg från nordost till sydväst samt en motionsslinga i områdets norra hörn.

Tidigare har det föreslagits att marken skulle användas till förskola. Planarbetet för detta avbröts under 2025. Det nya förslaget är att utnyttja marken till villatomter. Ett PM för möjliga kommunala exploateringar togs fram av Fastighetsavdelningen under 2025 där ”Utsikten, del av Myggenäs 12:139” pekades ut för villatomter.

I kartbild nedan visas förutsättningar i form av motionsslingans nuvarande sträckning, GC-vägen som utgör en viktig koppling samt den branta slänt som finns i områdets södra del. Dessutom visas den del av fastigheten som utretts i det tidigare planarbetet. Utredningar som gjorts i det tidigare planarbetet är en naturvärdesinventering, en geoteknisk utredning samt en markmiljöundersökning.

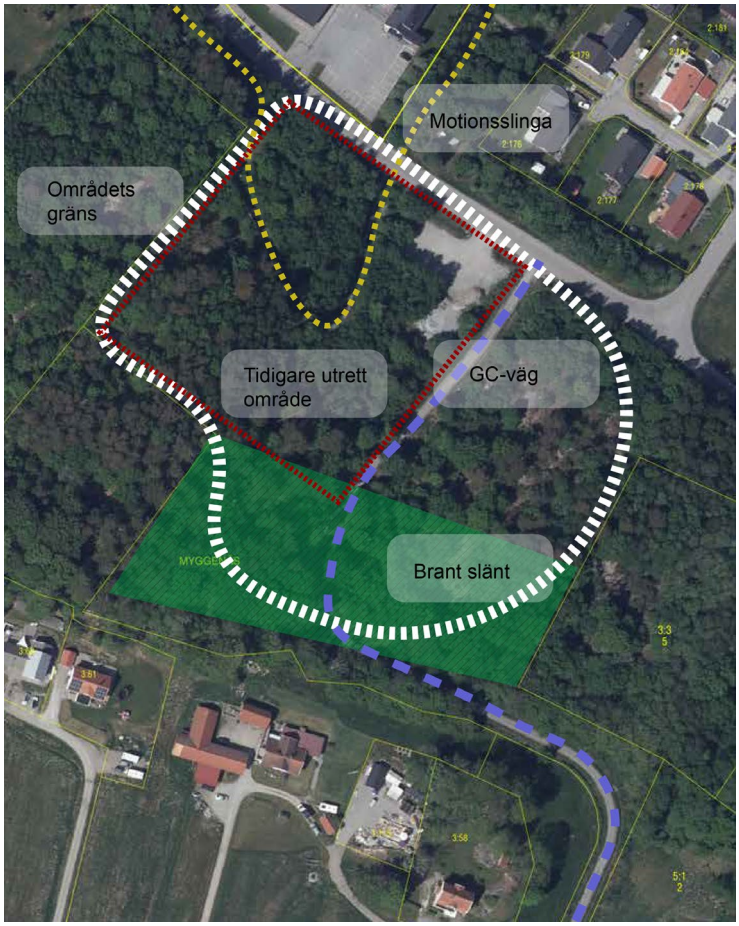

***Bild 3**. Befintligt område med motionsslinga, GC-väg, slänt samt tidigare utrett område utmärkt.*

Ekonomi

Planarbetet finansieras av kommunen. De villatomter som skapas på kommunal mark kan sedermera styckas av och säljas. Utbyggnad av gator samt övrig allmän plats inom området bekostas av kommunen.

Generella utgångspunkter

Syftet är att möjliggöra kommunala villatomter i direkt anslutning till Myggenäs tätort.

Omfattning

Området föreslås kunna rymma cirka 10-15 kommunala tomter.

Huvudmannaskap

Den generella utgångspunkten i plan- och bygglagen är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom en detaljplan. Det går att planlägga för enskilt huvudmannaskap utifrån några kriterier, bland annat ortens sed eller om det är fritidshusbebyggelse som möjliggörs.

Ingången i planarbetet kommer vara att enskilt huvudmannaskap föreslås.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

De gulfärgade skrafferade delarna i kartbilden är beskrivet i översiktsplanen som ”Sammanhängande bostadsområde i serviceort.” Den vita underliggande markanvändning är ”Övrig landsbygd”.

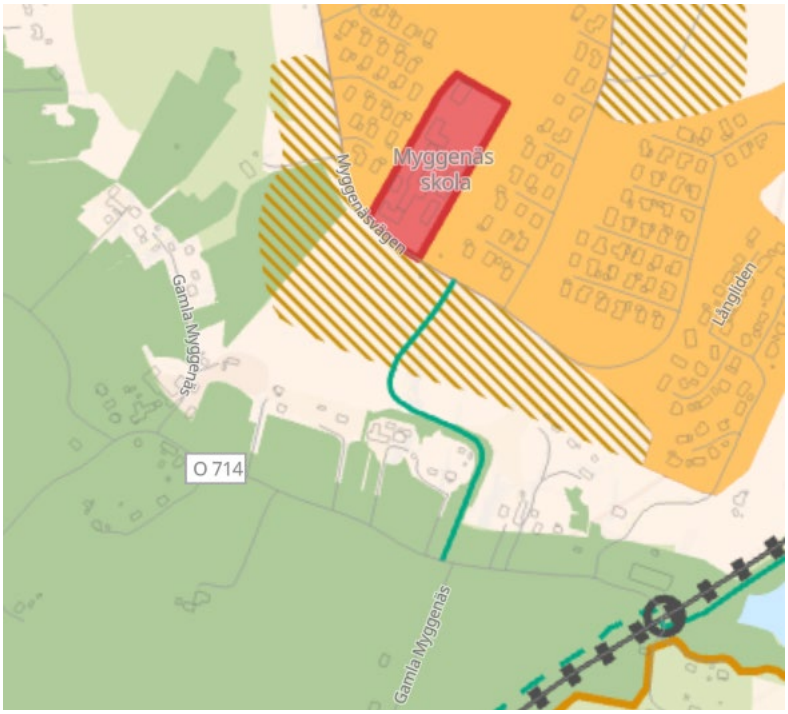

***Bild 4**. Området i Tjörns översiktsplan (2025).*

Hänsyn ska tas till befintligt motionsspår som ligger beläget i markområdets norra hörn, motionsspårets sträckning kan komma att justeras men slingan bör fortsatt finnas kvar.

***Bild 5**. Två möjliga alternativa dragningar av motionsslingan.*

Hänsyn ska tas till befintligt gång- och cykelstråk som löper från nordost till sydväst genom markområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet gränsar till en befintlig detaljplan i norr från 1969.

Befintlig bebyggelse

Den yta som utgör planområde för Utsikten är idag obebyggd. En mindre grusyta finns i anslutning till Myggenäsvägen.

Befintlig bebyggelse norr om planområdet utgörs framför allt av fristående villor. Norr om området ligger även Myggenäs skola, en skola för årskurs F-5. Söder om området råder en mer agrar karaktär med fristående hus och åkrar.

Naturmiljö

Det aktuella området ligger i en sluttning mot sydväst på ett skogbeklätt berg.

Kulturmiljö

Området utgör inte någon kulturmiljö på Tjörn enligt Tjörns kulturmiljöprogram. Däremot bör det undersökas vilken påverkan det nya planområdet får på landskapsbilden, framför allt från söder.

Bild 6. *Bebyggelsens påverkan på landskapsbilden från söder bör undersökas.*

Trafik

Området nås idag från Myggenäsvägen, en matargata utan direktutfarter. I närheten av planområdet finns busshållplats vid Myggenäs skola samt vid Bärnstensvägen.

Trafiksituationen i Myggenäs är i dagsläget ansträngd. Utökad bebyggelse medför en ökad trafik och trafiksituationen på platsen behöver därför utredas under planarbetets gång.

Trafikförutsättningar och information om dessa kan med fördel samordnas med utredningar som tagits fram i andra pågående och nyligen avslutade detaljplaner i Myggenäs, som till exempel Solglimten, Myggenäs 9:1 och Tennistomten.

Kommunal service

Det aktuella planområdet är beläget i Myggenäs där offentlig och kommersiell service som skola, förskola och affärer finns.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp

Området angränsar till verksamhetsområde för kommunalt VA och ingår därmed i ett större sammanhang. Området föreslås därför införlivas i kommunens verksamhetsområde för VA. Nuvarande trycknivåer och kapacitet i vatten- och spillvattennätet anses som tillräcklig för tillkommande bostäder. Den planerade exploateringen har begränsad påverkan på vattentrycket i närområdet.

Kostnads- och intäktsuppskattning

Kostnader för anläggning, projektering och sedvanliga byggherrekostnader uppskattas uppgå till 7 000 000 kr. Ingen projektering är utförd vilket gör kostnaden svårbedömd.

Intäkter beräknas till drygt 5 000 000 kronor enligt nu gällande VA-taxa, i det fall föreslagna byggrätter nyttjas.

Dagvatten och skyfall

VSD- och skyfallsutredning behöver göras för att säkerställa lämplig markanvändning. Det behöver även säkerställas att detaljplanen inte ger upphov till försämrad dagvattensituation nedströms från planområdet. Lämplig yta för dagvattenhantering behöver rymmas och säkerställas inom området.

Dagvatten och skyfallsvatten från kvartersmark ska avledas till allmän platsmark där det omhändertas innan det leds vidare. Tomtmarken vid ny bebyggelse föreslås höjdsättas till en högre nivå än angränsande gata där det är möjligt. Detta för att på ett säkert sätt kunna avleda dagvattnet ytledes på gatan vid extrem nederbörd och i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Gatan bör projekteras med kantsten eller mindre upphöjning av marken mot kvartersmark för att förhindra att skyfallsvatten från gatan rinner in på kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området delvis av postglacial sand samt av urberg.

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett område med risk för skred. Geotekniska förutsättningar behöver undersökas inför fortsatt planarbete. Det finns en tidigare geoteknisk utredning för platsen som behöver tas in i ett fortsatt planarbete

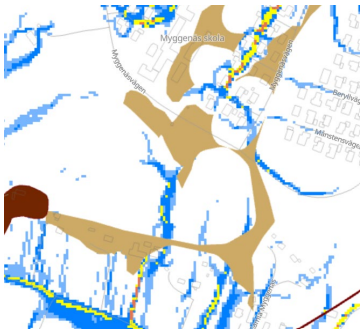

Bild 7. *Karta från översiktsplanen, det bruna i kartan markerar områden med förutsättningar för skred .*

Riksintressen

Hela Tjörn omfattas av Riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § Miljöbalken. Hänsyn till Riksintresse högexploaterad kust kommer behöva tas i fortsatt planarbete.

Miljö, hälsa och säkerhet

Föroreningar

En miljöteknisk mark och grundvattenundersökning är gjord inom ramen för det tidigare planarbetet på platsen. Slutsatser från denna tas in i det fortsatta planarbetet.

Översvämningsrisk

Planområdet bedöms ha låg risk att översvämmas då det är beläget på en höjd.

Planläggning

Planområdet ligger på ett strategiskt läge i samhället Myggenäs och är utpekat i översiktsplanen (2025) som ”Sammanhängande bostadsområde i serviceort”.

Gång- och cykelväg genom området behöver fortsatt finnas på platsen. Motionsslingans utsträckning kommer behöva ändras för att möjliggöra planläggning på platsen. Det är viktigt att motionsslingan kan finnas även i framtiden.

En anpassning till terrängen är önskvärd i fortsatt planläggning för att minimera sprängning och uppfyllnader.

Planläggningens påverkan på landskapsbilden bör undersökas i ett fortsatt planarbete på grund av det höga läget i landskapet.

Trafikförutsättningar bör utredas i fortsatt planarbete. Trafikutredningar som redan gjorts i andra detaljplaner i närheten (såsom Tennistomten och Solglimten) kan med fördel tas in i planarbetet för att se till förutsättningarna för trafiken i Myggenäs i stort.

Tidigare utredningar av området som naturvärdesinventering, geoteknisk utredning samt miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten tas in i det nya planarbetet. Dessa kan eventuellt behöva uppdateras under planarbetets gång.

Fortsatt planarbete kommer innebära att följande utredningar tas fram innan samråd:

- Trafik-PM
- VSD- och skyfallsutredning

Under planarbetets gång kan det bli aktuellt med ytterligare utredningar.