



PLANBESKRIVNING

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

Lagakrafthandling 2025-05-08
Tjörns Kommun, Västra Götaland

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
1. INLEDNING	5
Detaljplanen utgörs av följande handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag.....	7
Plandata	7
Markägförhållanden.....	8
Tidigare ställningstaganden	9
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Pågående markanvändning	11
Stads- och landskapsbild.....	11
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	12
Offentlig och kommersiell service.....	12
Gator och trafik	12
Natur, kultur och rekreation	13
Geotekniska förhållanden	14
Hälsa och säkerhet	15
3. PLANFÖRSLAG	16
Planens innehåll och sammansättning.....	16
Bebyggelse.....	16

	Gator och trafik	21
	Parkering.....	21
	Teknisk försörjning	22
	Geotekniska frågor	23
	Dagvattenhantering	23
	Hälsa och säkerhet	25
4.	PLANENS KONSEKVENSER	26
	Behovsbedömning.....	26
	Bebyggelsekonsekvenser	26
	Miljökonsekvenser	26
	Sociala och ekonomiska konsekvenser	27
5.	GENOMFÖRANDE	28
	Organisatoriska frågor	28
	Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	28
	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	29
	Ekonomiska frågor.....	32
	Tekniska frågor.....	32
7.	MEDVERKANDE	34

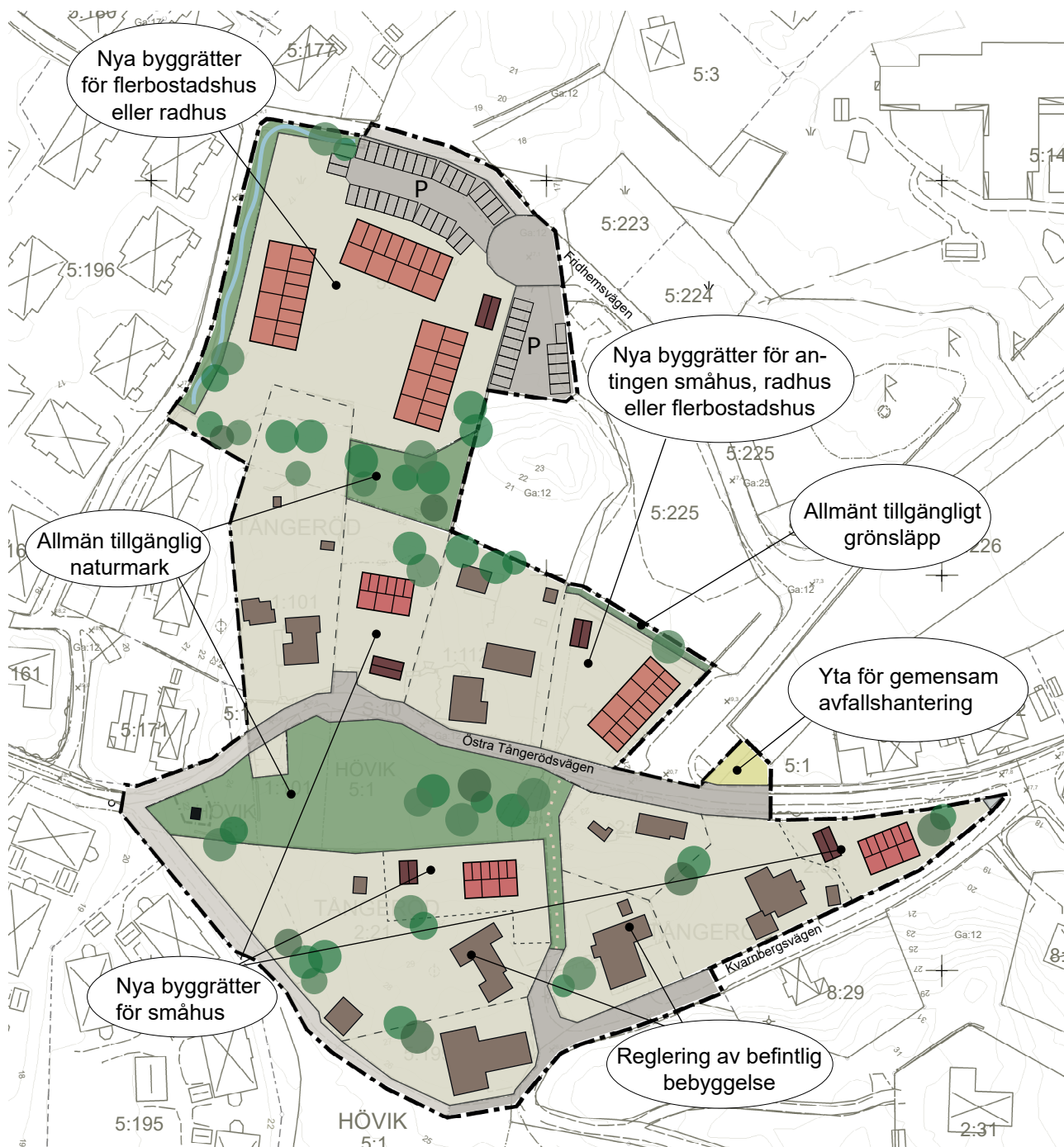
SAMMANFATTNING

Planområdet ligger centralt i Höviksnäs och gränsar till befintliga bostadsområden. Området är till största del kommunalägt 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 lägenheter, samt cirka 3-5 nya tomter för småhus beroende på hur fastigheterna styckas. Planförslaget medger också radhus, parhus eller kedjehus. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och möjliggör för fler bostäder centralt i Höviksnäs.



Illustrationsritning - möjlig utveckling av planområdet

1. 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 närrecreation och 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. Prövning av bostadsändamål på platsen är i enlighet med Tätortsstudie för Höviksnäs och Översiktsplanen samt har även stöd i preliminära handlingar för ny översiktsplan.

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

Detaljplanen var på samråd mellan 2023-12-13 och 2024-01-24, samt på granskning mellan 2024-11-20 och 2024-12-18. Inkomna synpunkter finns besvarade i granskningsutlåtandet. Detaljplanen antogs 2025-04-10 av Kommunstyrelsen och vann lagakraft 2025-05-08.

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

Detaljplanen utgörs av följande handlingar

Planhandlingar:

- Plankarta 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, rev 2024-05-16
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2016-11-20
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, 2020-01-20
- PM komplettering vattentryck (Sweco 2023-12-21)
- PM dagvatten och skyfall, bemötande av Länsstyrelsens synpunkter (Sweco 2024-10-11)



Tjörns kommun med Höviksnäs i rött

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga cirka 40 nya lägenheter och cirka 3-5 småhus i tätorten Höviksnäs. Planen medger även radhus. 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 och naturen. Planområdet omfattar även reglering av befintlig bebyggelse inom planområdet.

I detaljplanen prövas bostäder i form av flerbostadshus med cirka 40 lägenheter samt cirka 3-5 tomter för småhus, beroende på hur fastighetsägarna väljer att göra.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i centrala Höviksnäs, i östra delen av Tjörns kommun. Området omfattar cirka 24 600 m² varav cirka 19 000 m² är kvartersmark.

Avgränsning av planområdet

Planområdet är omgärdat av befintliga detaljplaner och byggnadsplaner med bostadsbebyggelse.

Se planområdets avgränsning i bilden nedan.



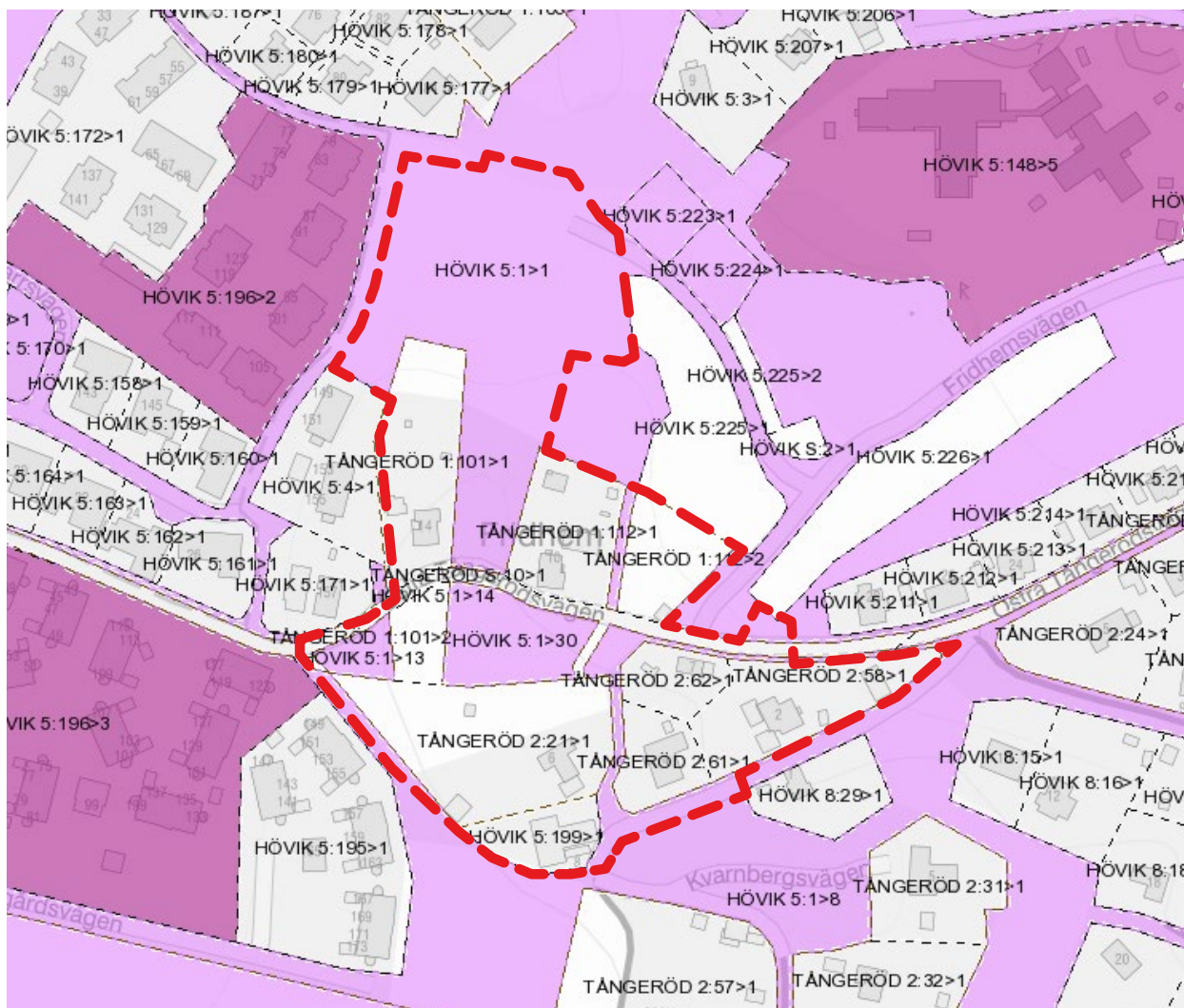
Planområdets avgränsning.

Markägförhållanden

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 rödstreckad. Kommunalägdmark är rosamarkerad. Övrig mark är privatägd.

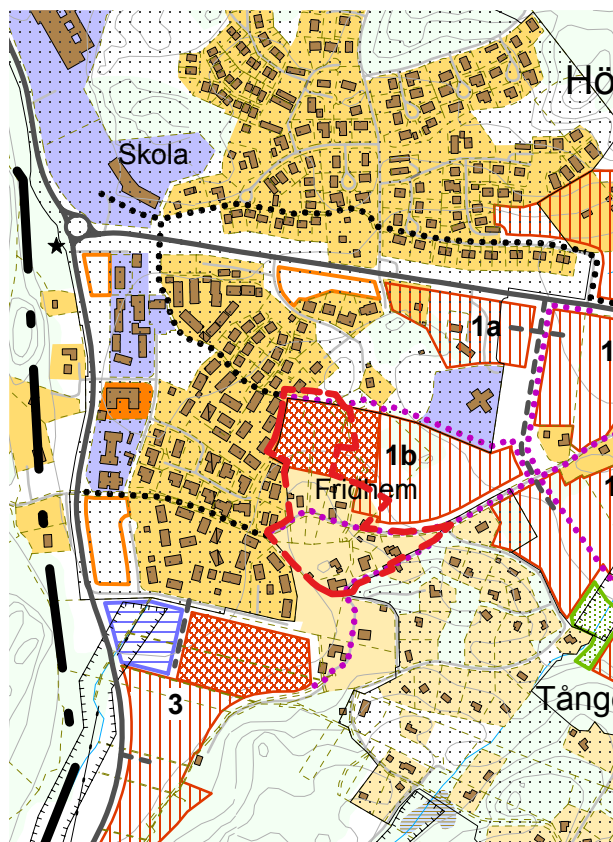
Tidigare ställningstaganden

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 preliminära handlingar för ny översiktsplan för Tjörns kommun som är på granskning hösten 2024. Planområdet är markerat som utvecklad användning för sammanhängande bostadsbebyggelse.



FÖRÄNDRAD MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

- Allmänt ändamål
- Service/centrum/delvis bostäder
- Bostäder, omvandling till helår
- Bostäder, framtida småhus/flerbostadshus
- Bostäder mm. möjliga
- Fritidsanläggning
- Rekreation och lek
- Småbåthamn
- Parkering
- Huvudväg
- Lokalgata
- GC- väg
- Cirkulationsplats

ÖVRIGT

- Gräns för tätortsstudie
- Strandskyddsområde
- Detaljplan

Karta ur Översiktsplan 2013. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

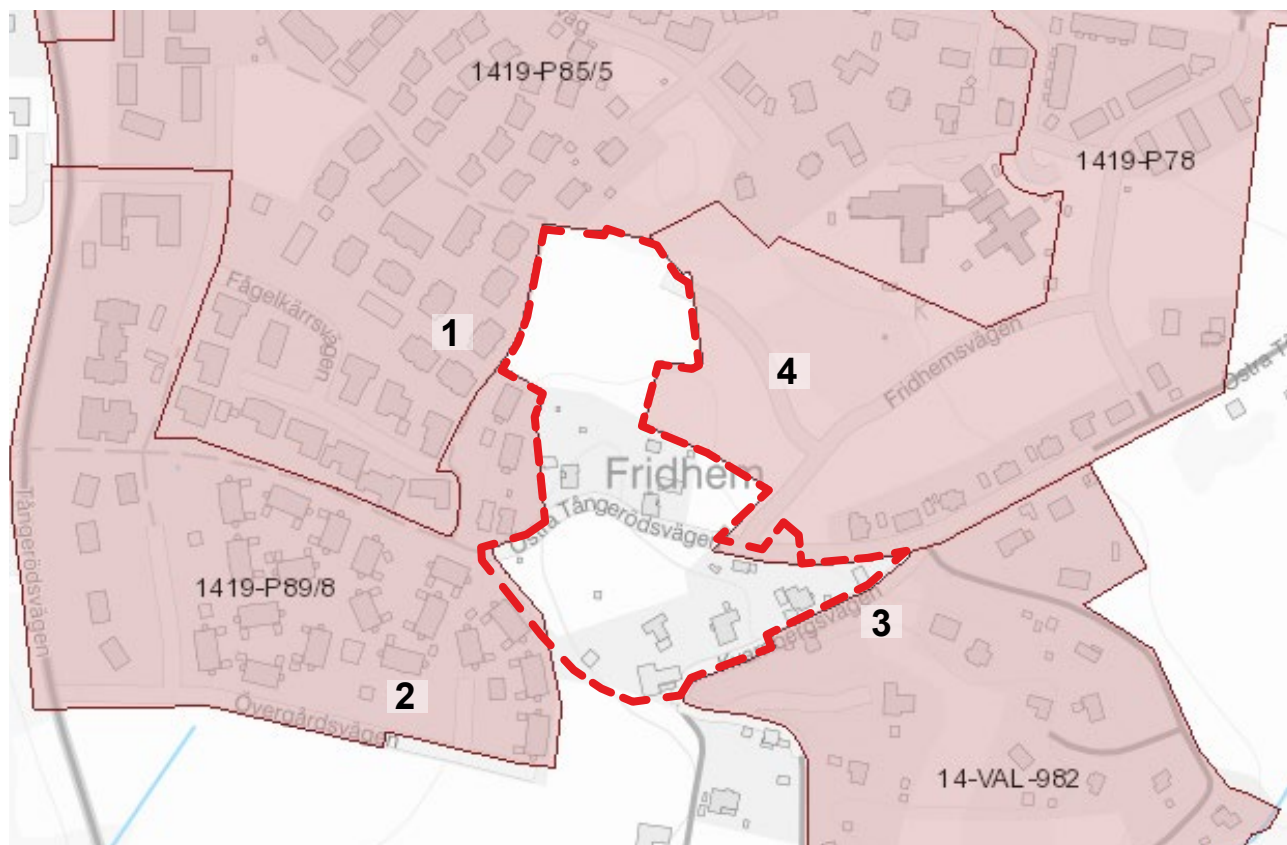
Detaljplaner

Aktuellt planområde omfattar del av kommunala fastigheten Hövik 5:1 samt privata fastigheter. 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.

Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027

Kommunens bostadsförsörjningsprogram är antaget 2023-11-16. Huvudstrategin för Tjörns kommuns bebyggelseutveckling är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i eller i anslutning till de fem serviceorterna Skärhamn, Rönnäng, Kållekärr, Höviksnäs och Myggenäs där det finns befintlig infrastruktur och service. Höviksnäs bedöms ha potential till en stor utbyggnad av nya bostäder. Här finns mark för nybyggnation såväl som möjlighet till omvandling av befintliga fritidshus.



Detalj- och byggnadsplaner som omringar planområdet.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Marken i norra delen av planområdet har tidigare använts som åkermark, men har troligtvis inte brukats sedan mitten av 1900-talet. Idag är den en öppen men 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 bebyggd med huvudsakligen småskalig och lantlig villabebyggelse 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



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 inom ramen för 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 m². 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 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 och 2024-05-16.

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 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 bostadsområden. 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, Källekärr 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.

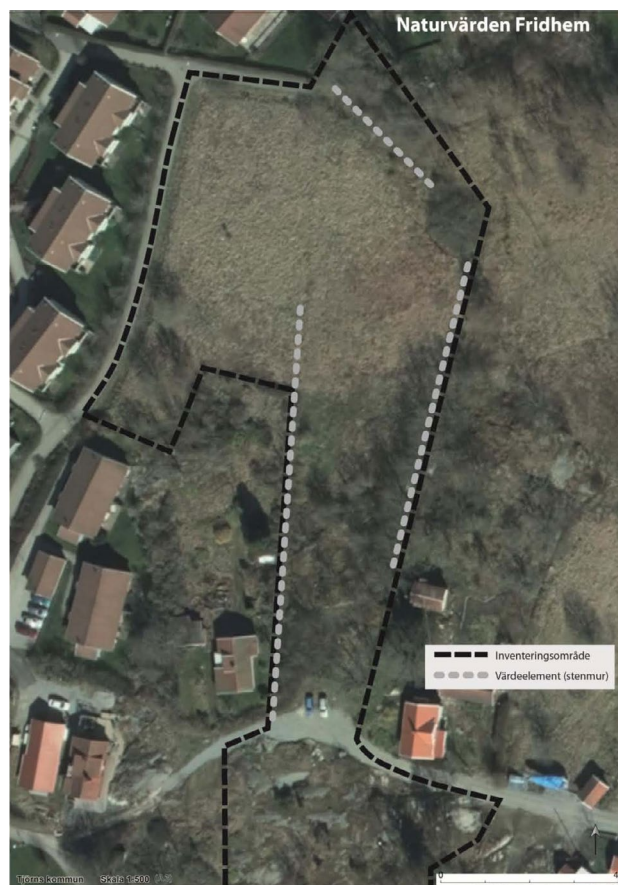
Merparten av utredningsområdet består av öppen, dock igenväxande, mark. Mindre avsnitt är trädbevuxna eller består av hållmark. Huvuddelen har sannolikt en historik av inägomark. På en karta från 1930-talet har större delen markerats som åker. Åkerbruket har förmodligen upphört någon gång i mitten av 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, igenväxande område dominerar högvuxen



Syrenbuskar och hållmark



Planområdet till vänster om gång- och cykelvägen



Naturvärdeskarta - grå linjer visar stengärdesgårdar i planområdet

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 bland annat björk, rönn och ask. Bland floran finns bland annat 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

Söder om Östra Tångerödsvägen ligger ett mindre naturområde med planområdets högsta punkt. Härifrån får man bra utsikt mot havet och omkringliggande landskap.

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.

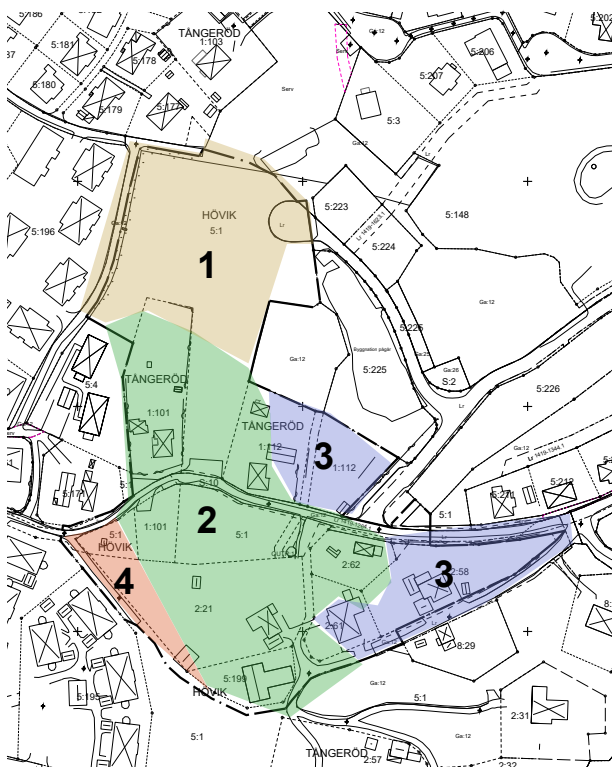
I Låka, söder om gamla Höviksnäs, finns en kommunal badplats och i anslutning till Häggvallsskolan finns fotbollsplan, tennisbanor och motionsslinga med elljus. Skolan innehåller också samlingslokaler och en ungdomsgård.

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 är 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



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

är i regel siltig dvs. mycket finkornig. 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.

Släntstabilitet

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



Lösa block. Ur geoteknisk utredning, Bohusgeo AB

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån bedöms ligga ca 2-3 meter under marknivån.

Vid schaktning under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning, kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd 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 jordtäckan 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 ett par ställen 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. Inom område 2 finns block som bör tas bort i samband med byggnation.

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.

3. 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 40-45 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/parhus/kedjehus i stället för flerbostadshus.

Befintlig bebyggelse regleras med bestämmelser som ungefär motsvarar den byggrätten som fastigheterna har idag med liten marginal för utbyggnad. Fastigheten Tångeröd 2:62 har idag en lägre utnyttjandegrad än omkringliggande fastigheter och får i och med planen en större byggrätt, 160 m² byggnadsarea. Det motsvarande ungefär de nya byggrätterna för enbostadshus (se avsnitt nedan).

Gestaltungsprinciper

Det är viktigt att lägga stor vikt vid gestaltning av såväl byggnader som utemiljöer. För gestaltungsprinciper att inspireras av se bilder på sidan 20. En grundläggande gestaltungsprincip för detaljplanen 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 medelhavsnivån, vilket 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 takvinkel 22-37 grader, se nedan. Minsta fastighetsstorlek för enbostadshus är 600 m² med ett undantag. Där radhus, parhus eller kedjehus medges är minsta fastighetsstorlek 200 m².

Huvudbyggnader ska placeras minst 2 meter från gata och minst 3 meter från grannfastighet eller naturmark. Vid uppförande av radhus, kedjehus eller parhus får huvudbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns mot kvartersmark.

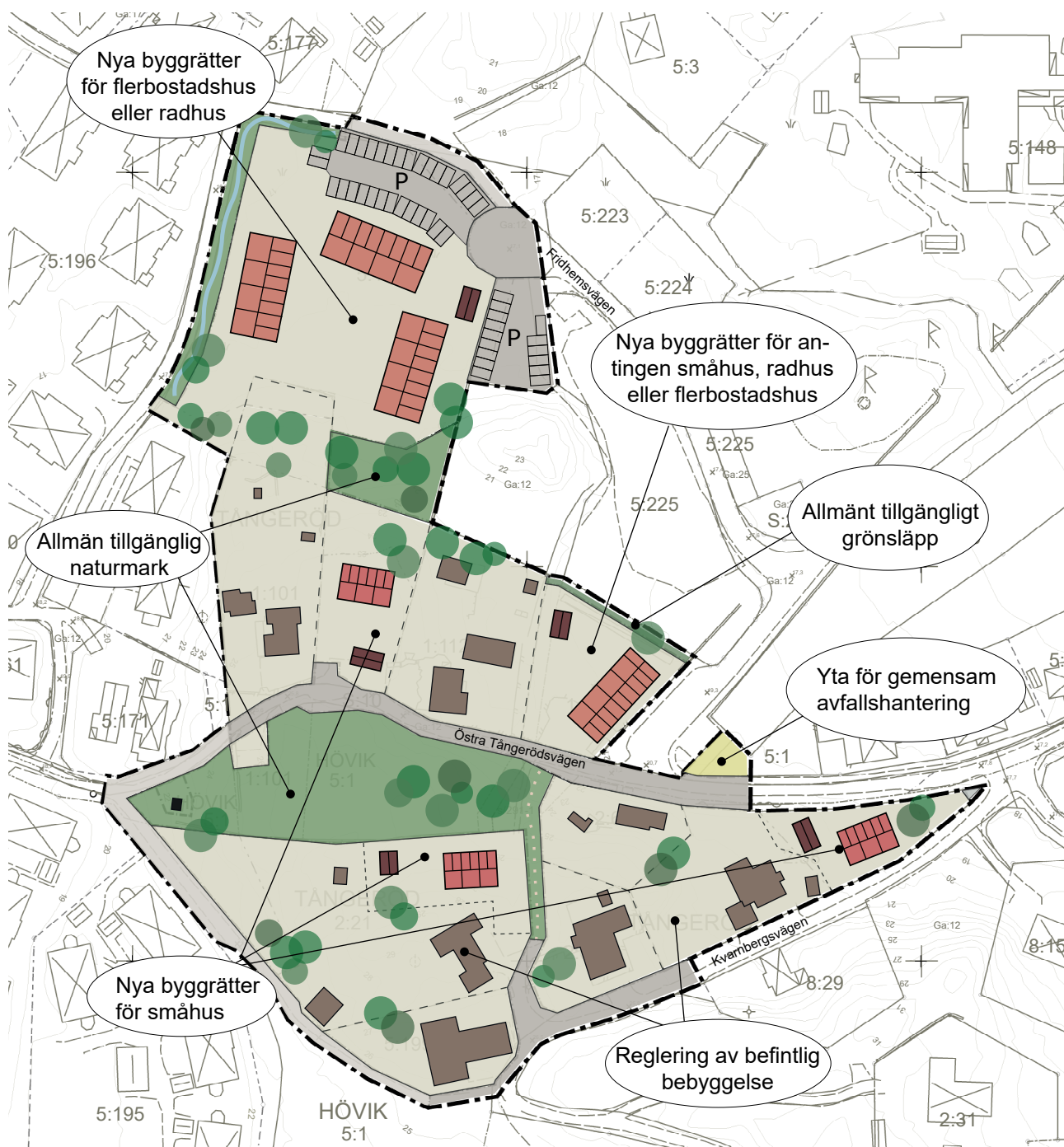
Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Vid uppförande av radhus, parhus eller kedjehus får komplementbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns mot kvartersmark. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

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

Stödmurar ska utföras i natursten eller murstenar. L-stöd ska undvikas. Takkupor får uppta högst en tredjedel av fasadens längd.

Vid materialval bör lång livscykel och hållbarhet beaktas. Koppar, zink och tenn bör undvikas som takmaterial. Dessa material är giftiga för miljön.

Byggnader ska ha en golvnivå som ska ligga minst +0,3 meter ovan mark i förbindelsepunkt. För att minska risken för skador bör byggnader ha en marklutning om 1:20 ut från huset inom 3 meter runt byggnaden. Tomtmarken bör ha en lutning om minst 1:50 mot närliggande gata.



 Ny byggnad (enbostadshus och radhus)

 Ny byggnad (flerbostadshus)

 Ny byggnad (komplementbyggnad)

 Befintlig byggnad

 Gemensam avfallshantering

 Gata

 Gång- och cykelväg

 Parkering

 Möjlig ny tomtgräns

 Trädgård/gård

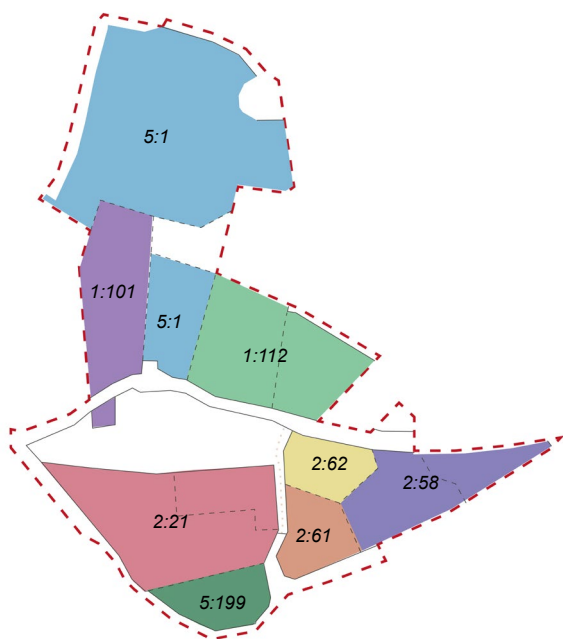
 Naturmark

 Träd

 Stig

 Dike

Illustrationsritning - möjlig utveckling av planområdet



Översiktsbild över fastigheter. Bilden visar förslag till ny fastighetsbildning. Exakt avgränsning av 2:21 och 2:58 är inte bestämd.

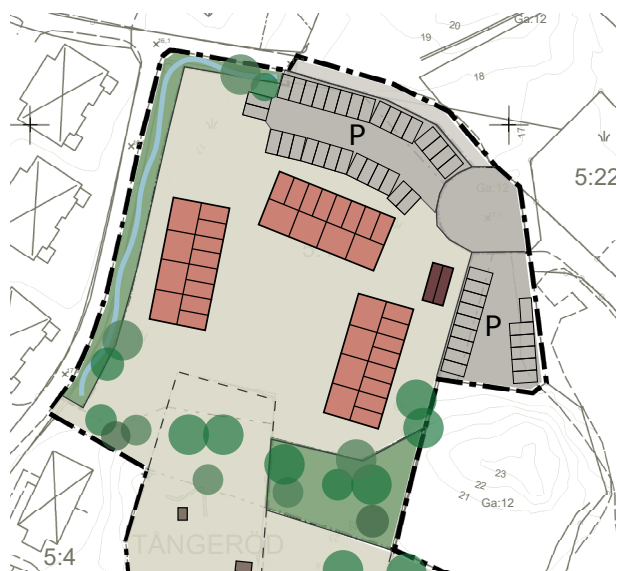
Del av Hövik 5:1 (norra del)

Ytan föreslås bebyggas med tre flerbostadshus i tre våningar vilket kan resultera i cirka 36 lägenheter. Föreslagen bebyggelse får en högsta nockhöjd på 32,5 meter över angivet nollplan. Största bruttoarea är 3 200 m². För att ha en flexibel plan möjliggörs även att radhus, parhus eller kedjehus uppförs på platsen.

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.

Mellan husen kan det skapas en gemensam gård med möjlighet till lek och gemenskap för boende. Det uppmuntras att gården ska ha mycket inslag av grönska och blommor vilka också kan gynna den biologiska mångfalden.

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.



Illustrationsritning - flerbostadshus på norra tomten



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

Del av Hövik 5:1 (centrala del)

En tomt kan styckas av för friliggande enbostadshus, med minsta fastighetsstorlek på 600 m². Huvudbyggnad får utföras med största byggnadsarea på 120 m², och får uppföras med en nockhöjd på högst 32,5 meter över angivet nollplan. Därutöver tillåts komplementbyggnad på 40 m².

Tångeröd 1:112 (östra del)

Inom ytan finns flera alternativ för utbyggnad. Högsta nockhöjd är 27 meter över angivet nollplan. Inom ytan är största tillåtna byggnadsarea 280 m².

Här är det möjligt att antingen uppföra ett mindre flerbostadshus med cirka 4-6 lägenheter, radhus/parhus/kedjehus eller friliggande enbostadshus. För att möjliggöra radhus, parhus eller kedjehus har minsta fastighetsstorlek satts till 200 m².

Vid uppförande av friliggande enbostadshus ska byggnadsarean (280m²) fördelas jämnt mellan de tillskapade fastigheterna. Största byggnadsarea per friliggande enbostadshus är 140 m². Syftet med denna bestämmelse är att reglera lämplig storlek på friliggande enbostadshus. Det får plats upp till två enbostadshus inom egenskapsytan på 140 m² vardera.

Tångeröd 2:21 (norra del)

Planen möjliggör avstyckning för friliggande enbostadshus med minsta fastighetsstorlek på 500 m². Huvudbyggnad får uppföras med högsta nockhöjd 35 meter över angivet

nollplan. Eftersom fastigheten är stor och det finns flera möjliga sätt att dela upp fastigheten avgränsas ny byggrätt inte av egenskapsgräns. Det blir istället upp till fastighetsägaren att göra passande avgränsning. Byggnadsarean är satt utifrån befintlig bebyggelse samt ytterligare ungefär motsvarande som för övriga nya byggrätter. Största byggnadsarea per byggnad är 150 m² för att säkerställa att byggnadsarean fördelas över flera byggnader oavsett styckning.

Tångeröd 2:58 (östra del)

Inom fastigheten möjliggörs en avstyckning för nytt friliggande enbostadshus med minsta fastighetsstorlek på 600 m². Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 27,5 meter och största byggnadsarea är 120 m² för huvudbyggnad samt 40 m² för komplementbyggnad.



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 m². Tångeröd 1:112 är även möjlig att istället 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: flerbostadshus i Höviksnäs
g: radhus Hestra park i Borås, ark Niels Torp;
h: ekologiska stugor som klättrar på Nordkosters klippor. Ark. Hans Arén;
i: naturanpassat småhus i Strömstad, ark Anders Landström;
j: hus i naturfärger med grönt pulpettak, Wingårdh Arkitektkontor;
k: radhus i Alingsås
l och m: flerbostadshus och radhus anpassat till topografi, ark Niels Torp





Planen säkerställer att naturmark bevaras och blir allmänt tillgänglig

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. Passagen utformas som enklare stig av naturkaraktär.

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, gynnar den biologiska mångfalden 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 stenmuren 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 stenmuren 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

Till detaljplanen har en trafikutredning (2016-05-02) samt kompletterande trafikanalys (2024-05-16) tagits fram. I trafikutredningen (Norconsult) 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.

Detaljplanen beräknas ge 120 fordon per dygn. 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 stor vikt läggas vid gators nivåställning och ta hänsyn till sättningsrisk vid belastningsökningar på leran.

I södra delen av planområdet anpassas gatan för att möjliggöra för en förlängning av gatan söderut.

Gång- och cykelvägar

Genom planområdet 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 anordnas 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) samt PM komplettering vattentryck (Sweco 2023-12-21).

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintligt kommunalt ledningssystem. Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till angränsande byggnation norr om planområdet. Höviksnäs VA-nät bedöms ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse.

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. Förutsatt att tryckförlusterna är försumbara i systemet bedöms befintligt ledningsnät kunna försörja planområdet med tillfredställande tryck.

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

För att täcka den tillkommande bebyggelsen som planeras i norra delen av planområdet behöver en ny brandpost installeras enligt alternativ 1 i VA-utredningen. Kapacitet ska dimensioneras enligt Svenskt Vatten P114 tabell 3.3.

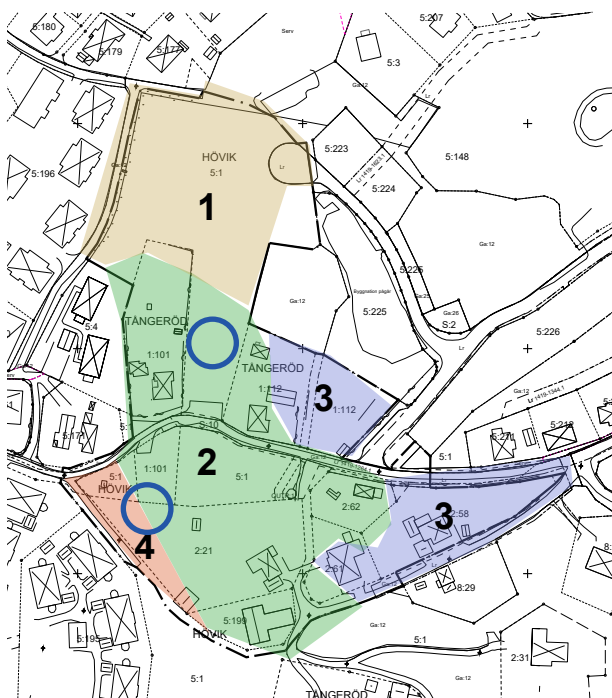
Avfall

I anslutning till flerbostadshus föreslås komplementbyggnader avsett för sophantering lokaliserat i närheten av vändplatsen inom kvartersmark. I södra planområdet föreslås en yta avsedd för gemensam avfallshantering för befintliga och tillkommande friliggande hus. Ytan är lokaliserad i närheten av korsningen mellan Östra Tångerödsvägen och Fridhemsvägen och regleras med användning E - teknisk anläggning för avfallshantering. Vilka fastigheter som kommer ingå i gemensam avfallshantering bestäms inte av planen, utan det är upp till enskilda fastighetsägare att besluta om de önskar ingå. För fastighet 1:101, 1:112 och 1:112 samt ny byggrätt för enbostadshus på 5:1 finns ingen möjlighet för sopbilen att hämta fastighetsnära. Dessa fastigheter har idag ordnat en gemensam hämtningsplats, ett behov som kommer kvarstå även efter detaljplanens genomförande varför detaljplanen föreslår yta avsedd för detta. Genom att planlägga gemensam avfallsyta som E-område på kommunens mark minskar sårbarheten mot om ytan läggs inom enskild fastighet.

Kommunen kan komma att iordningställa ytan på en enkel nivå, exempelvis grusa eller se över trottoarkanten. Avfallshanteringen kan lösas inom ytan med sophus eller sopkärl utifrån behov.

Post

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



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

Geotekniska frågor

Resultatet av geotekniska utredningen visar på att ny bebyggelse i område 1 och 3 (se figur) av området rekommenderas grundläggas med stödpålar eller kompensationsgrundläggas. Ytterligare belastning på leran bedöms kunna ge upphov till sättningar. Område 2 består av berg och byggnader anses kunna grundläggas direkt på mark utan särskilda åtgärder.

Framtagen utredning ger inga detaljerade rekommendationer för grundläggning. Kompletterande undersökningar bedöms därför behövas i samband med bygglov inför byggnation i norra delen av området, främst gällande lerans sättningsegenskaper.

Löst liggande block förekommer inom begränsade delar av det undersökta området. Gene-

rellt gäller att höjdskillnaderna till omgivande mark är små och bergslänterna relativt flacka. Om byggnation ska utföras inom markerade områden ska blocken tas bort (markerade med blå ring i kartan till höger) vilket regleras i plankartan. Risk för utfall av berg bedöms ej föreligga inom området förutom för ett mindre block i område 4. Blocket bör tas bort. För 2:21 samt ny byggrätt på 5:1 får startbesked inte ges för ny byggnad förrän lösa block tagits bort och det säkerställs att risk för blocknedfall inte föreligger. Utlåtande från sakkunnig krävs.

Vid pålning och anläggning av byggnader kan bortledning av grundvatten bli aktuellt. Bortledning av grundvatten är många fall tillståndspliktig och kan innebära en vattenverksamhet vilket regleras i 11 kap Miljöbalken. Om så är fallet ska samråd ske med Länsstyrelsen.

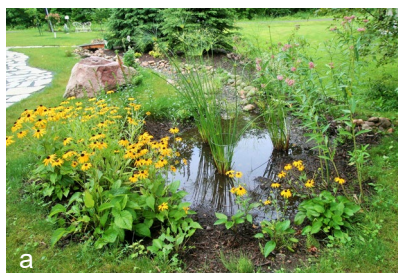
I samband med detaljprojektering av gator bör man lägga stor vikt vid gators nivåsättning och ta hänsyn till att sättningar sannolikt kan uppkomma vid belastningsökningar på leran.

Dagvattenhantering

För detaljplanen har en VA-, dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Sweco, 2020-01-20) samt PM med förtydliganden och bemötande av synpunkter angående dagvatten efter samråd (2024-10-11).

Principerna för föreslagen dagvattenhantering är att hantera flöden och föroreningar så nära källan som möjligt. Dagvattnet bör tas omhand lokalt för att inte belasta bäcken norr om Höviksnäsvägen och senare recipienten. Om inte dagvatten hanteras lokalt kommer det att rinna ut i bäcken via befintligt ledningssystem.

Det finns få naturliga lågpunkter i planområdet och befintlig höjdsättning avses bevaras,



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

vilket gör att det är viktigt att de lågpunkter som finns utnyttjas för dagvatten så väl som för skyfall. Fördröjning och rening föreslås främst i planområdets norra del där befintligt dike i nordväst utökas. Befintligt dike har goda förutsättningar att fördröja och rena dagvatten från planerade hårdgjorda ytor. Från diket når vattnet dagvattensystemet. Avledning av dagvatten från områdets höjdpunkter föreslås ske till fördröjning- och reningsanläggningen via avskärande diken.

Diket i väster säkerställs med bestämmelse i plankartan. Diket läggs inom allmän plats och det är kommunen som ansvarar för drift och underhåll. Diket bör kunna magasinera en volym om ca 110 m³ vilket säkerställs genom planbestämmelse. Idag inrymmer diket vid större flöden 90 m³ och behöver därmed förlängas, fördjupas eller på annat sätt förändras så att ytterligare 20 m³ kan inrymmas. För detaljerad beskrivning och principskiss se PM 2024-10-11 (Sweco).

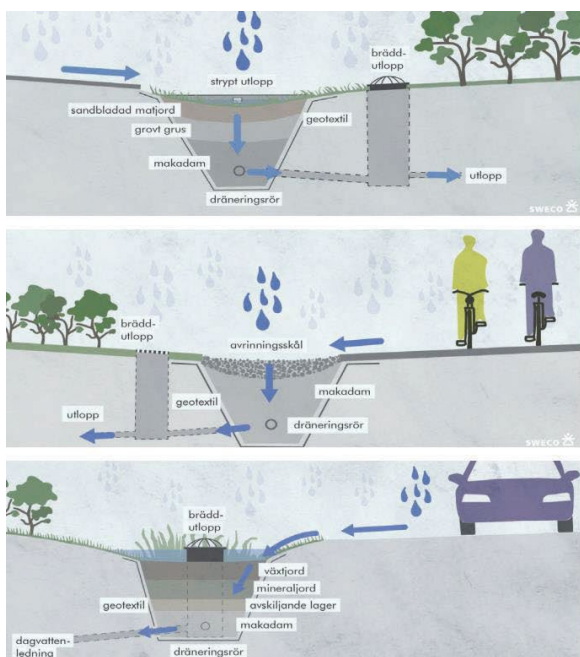
Fördröjning uppnås också genom att anlägga avskärande diken på den norra tomten som fångar upp vattnet från den branta naturmarken och skyddar tillkommande byggnader. Dikena säkerställs genom planbestämmelse. Genom att skydda planerade fastigheter med avskärande diken med utlopp i befintliga dikes- eller

dagvattensystem kommer även dagvattnet från naturmark fördröjas något och ge ett trögare system.

Med anledning av föroreningsberäkningar som indikerar att utgående halter från planområdet riskerar att påverka MKN (eftersom utgående halter från området för de flesta parametrar beräknas ligga över gränsvärden i HVMFS 2019:25), regleras att det nordvästra diket inom allmän plats även får funktion för rening. Anpassning av dikets renande funktion föreslås genom att öka möjligheterna för infiltration genom anläggande av olika fraktioner samt dräneringsledning som kopplas till en sedimentationsbrunn och därefter till befintligt dagvattenledningsnät. En ytterligare utökad reningseffekt bedöms uppnås om filtermaterialet även blandas med en 5–10% blandning av biokol vilket ger en ökad reningseffekt. Beräkningarna har dock inte baserats på att denna inblandning sker.

Med föreslagen rening bedöms MKN klaras för Hakefjorden, både avseende ekologisk och kemisk status.

Förutom rening av dagvattnet inom allmän plats ställer Miljöavdelningen även krav på rening av dagvattnet i samband med bygglov av större parkeringsytor. Krav på rening utgår



Principskiss dagvattenhantering. Bilden visar exempel på utformning för utökad reningseffekt och avledningskapacitet. Dagvattendike har markerats med blå figur i planområdets nordvästra del. Illustrationsplanen visar samrådsförslaget.

från Göteborgs stads riktlinjer. Fastighetsägaren är skyldig att anmäla dagvattenanläggningen. Exakt vilken åtgärd för rening bestämmer fastighetsägaren själv. Enligt framtagna dagvattenutredning från 2020 föreslås anläggning av regnbäddar intill parkeringsytorna. Det är en effektiv reningsmetod där dagvattnet samtidigt fördröjs innan det avleds vidare till allmänt dagvattensystem..

På Östra Tångerödsgatan finns redan antydning till dike på vägens södra del. Detta föreslås grävas ut och fyllas med makadam ner till 0,5 meter. Diket rymmer inom allmän plats.

Nordväst om planområdet finns ett markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget påverkas redan av det vattnet som leds från det nordvästra diket idag och tillkommande flödesökning kommer att utjämnas i föreslagen fördröjningsvolym. Markavvattningsföretaget är inte aktivt utan ingår i verksamhetsområdet.

Grundvattennivån bedöms ligga ca 2-3 meter under marknivån, vilket innebär låg risk för påverkan från grundvattenöversvämning på föreslagna dagvatten- och skyfallshantering. Föreslagna dagvattenanläggningar bedöms i dagvattenutredning inte behöva anläggas täta.

Skyfall

Planområdet har goda förutsättningar för att leda bort skyfall. Diket i planområdets nordvästra del fungerar som skyfallstråk.

Den hydrauliska modelleringen framtagna efter samråd visar att det inte finns någon risk för påverkan från skyfall varken inom planområdet eller på nedströms områden. Därmed är bedömningen att inga ytterligare åtgärder behövs vidtas, varken nedströms eller justering av höjdsättning i norra delen av planområdet.

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 eller transporter med farligt gods.

Buller

Enligt kompletterande trafikanalys (Norconsult) får de nya bostäderna, utifrån bedömda trafikmängder, ekvivalenta ljudnivåer vid fasad som är klart under riktvärdet (60 dBA). Även uteplatser får ljudnivåer under riktvärdena. De befintliga bostäderna som ligger nära gatan utmed Fridhemsvägen får en liten ökning av ljudnivån jämfört med nuläget (ca 2 dBA högre ekvivalent ljudnivå). Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för dessa bostäder blir klart under riktvärdet (60 dBA). Eventuellt har och får några uteplatser närmast gatan ljudnivåer som är över riktvärdet för uteplats, vilket löses i samband med bygglov. Den befintliga förskolan får ljudnivåer under riktvärdet för förskolegård (50 dBA).

4. 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 yta med öppen mark i planområdet. Bebyggelsen möjliggörs i tre våningar vilket är högre än omkringliggande bebyggelse. Det kan därmed upplevas som en skalförskjutning jämfört med omkringliggande hus. Det finns dock höjdparter i söder och öster för husen att ta stöd i.

Miljökonsekvenser

Riksentressen

Som hela Tjörn omfattas området av riksentresset för Högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Planförslaget utgör komplettering och

förtätning inom befintlig tätortsbebyggelse och bedöms därmed inte stå i konflikt med riksentresset.

Miljökvalitetsnormer

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 (miljökvalitetsnormer). Miljökvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljökvalitetsnormer (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. Hakefjorden spelar en central roll i det lokala marina ekosystemet, då den fungerar som lek- och uppväxtområde för många fiskarter samt utgör ett betydelsefullt habitat för fågelliv. Ekologisk status är klassificerad till Måttlig, framför allt med anledning av begränsad djuputbredning av ålgräs (*Zostera marina*) och måttlig status avseende bottenfauna. Sammantaget bedöms Hakefjorden känslig för förändringar i vattenkvaliteten och vattenflöden, som kan uppstå till följd av dagvattenutsläpp, jordbruk, och annan mänsklig aktivitet. Eutrofiering och föroreningar från näringsämnen och andra föroreningar är särskilt relevanta frågor som kan påverka fjordens ekologi.

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. Förändringar inom planområdet bör betraktas som marginella, men åtgärder bör genomföras då dessa förändringar är kumulativa och ge stor effekt om många liknande förändringar genomförs inom avrinningsområdet. Detaljplanen säkerställer rening av dagvatten inom allmän plats.

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. 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 är idag till stor del naturmark och hyser vissa värden för natur och rekreation, bland annat i form av grönstruktur och spridningskorridorer, vilka påverkas vid en utbyggnad. En förtätning innebär att delar av naturmarken tas i anspråk och bostadsnära natur försvinner.

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 samhällsservice 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.

Inslag av flerbostadshus eller radhus innebär ett breddat utbud av olika bostadstyper, som kan möta fler olika bostadsbehov, vilket är positivt ur social synpunkt.

Barnperspektiv

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

Breddat bostadsutbud med mindre och ekonomiskt mer tillgängliga bostäder kan ha positiva konsekvenser för barn i samband med ändrade familjeförhållanden (exempelvis att separerade föräldrar kan hitta bostad nära varandra).

Planen säkerställer allmänt tillgänglig bostadsnära natur vilket är positivt för barns utemiljö och fritid.

5. GENOMFÖRANDE

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.

Denna beskrivning redogör för hur detaljplan för Fridhem, del av Hövik 5:1 m.fl., Höviksnäs för bostäder bör genomföras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Beslut om samråd kv. 4 2023
- Beslut om granskning kv. 4 2024
- Beslut om antagande kv. 1 2025

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

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 utbyggnad, iordningställande samt framtida drift och underhåll allmän plats inom detaljplanen.

Allmän plats inom planområdet omfattar natur, gata och gång- och cykelväg.

Kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av 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/exploatör för tillhörande anläggningar, så som genomförande och underhåll av vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering, byggnader med mera.

Ett E-område för avfallshantering kommer iordningställas av kommunen. Området kommer disponeras av avfallsavdelningen som kan anvisa platsen för avfallshantering.

Avtal

Kommunen har inför antagande av detaljplanen tecknat avtal med de fastigheter som ska upplåta mark till allmän plats och för de fastighetsregleringar som blir aktuella genom planen.

För byggnation på den blivande fastigheten för flerbostadshus avser kommunen att ingå markanvisningsavtal. När detaljplanen har vunnit laga kraft eller i samband med att byggnation påbörjas kommer marköverlåtelseavtal tecknas där ägandet av fastigheten övergår till exploatören.

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 har överenskommelser tecknats och kommunen avser att ansöka om lantmäteriförrättning. Övriga lantmäteriförrättningar inom kvartermark 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.*

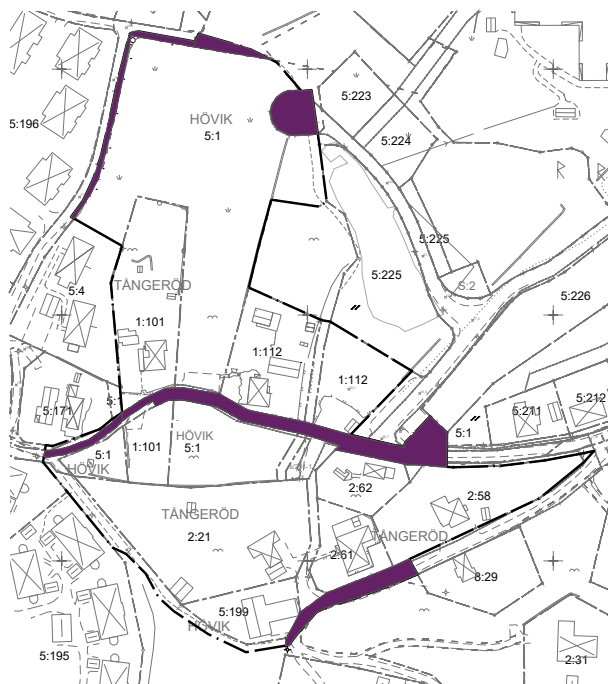
Förrätningskostnad betalas av respektive berörd fastighetsägare som har nytta av förrättningen. Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

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.

Delar av planområdet omfattas idag av Hövik GA:12 vilken ska omprövas vid lantmäteriförrättning, då allmän plats kommer att ha kommunalt huvudmannaskap i och med ny detaljplan. Detta 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 Tångeröds- vägen och Kvarnbergsvägen för utfart till allmän väg.

Kvartersmark

För fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar exploatör respektive fastighetsägare.

För del av Tångeröd 1:101 som planläggs som
kvartersmark och som avses överföras till den

kommunala fastigheten Hövik 5:1 har kommunen och ägaren till Tångeröd 1:101 tecknat överenskommelse om fastighetsreglering.

Allmän plats

Allmän plats i detaljplanen består av gata (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 gångstigen.

Delar av fastigheterna Tångeröd 1:101, Tångeröd 1:112, Tångeröd S:10 samt den kommunala fastigheten Hövik 5:1 planläggs som allmän plats. För allmän plats inom Tångeröd 1:101 och Tångeröd 1:112 har kommunen och fastighetsägarna tecknat överenskommelse om fastighetsreglering. För mark som ska överföras från Tångeröd S:10 avser kommunen inte att teckna överenskommelse. Efter antagande av detaljplanen kommer kommunen ansöka om fastighetsreglering för att föra över allmän plats till kommunens fastighet Hövik 5:1.

Inlösen av allmän plats

I detaljplanen är naturmark, gata och gång- och cykelväg utlagd som allmän plats. 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. För de fastighetsregleringar där överenskommelse inte finns beslutar Lantmäteriet om ersättning till berörda fastighetsägare, utifrån bestämmelserna i expropriationslagen 4 kap.

Servitut / övriga rättigheter

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av nya servitutsupplätelser. 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.

Inom planområdet finns befintliga servitut som framgår av fastighetsförteckningen. Dessa servitut bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två ledningsrätter för vatten och avlopp till förmån för Tjörns kommun som berörs av detaljplaneförslaget. Den ena ledningsrätten, 1419–2020/77.1, bedöms inte påverkas av planen då den är utlagd i mark som är planlagd som allmän plats för gata. Den andra ledningsrätten, 1419–1264.1, berörs av planen då den delvis är inom kvartersmark för bostadsändamål på fastigheten Tångeröd 2:58. Inte heller denna ledningsrätt bedöms påverkas av detaljplanen. Så länge fastigheten belastas av ledningsrätten kan inte byggrätten utnyttjas inom ledningsrättsområdet.

Fastighetsbildning

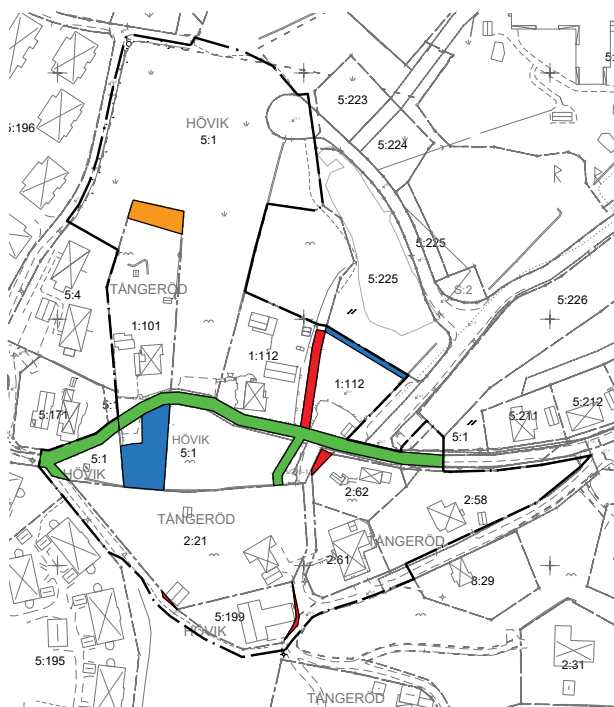
Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. I de fall mark ska överföras mellan fastigheter, ansvarar berörda fastighetsägare för erforderliga avtal och därmed förknippade kostnader.

Fastigheter som inte överensstämmer med detaljplanen kommer inte att beviljas bygglov vid en framtida bygglovsprövning. Kommunen har värderat och tagit fram avtal för kompletteringsmarken till berörda fastighetsägare.

Fastighetsregleringarna avses hanteras i ett gemensamt lantmäteriärende.

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

Fastighet/Samfällighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar
Hövik 5:1	Ges möjlighet till avstyckning för bostadsändamål för enbostadshus samt flerbostadshus eller rad-/par- eller kedjehus. Ca 462 m ² ska tillföras från Tångeröd 1:101. Ca 146 m ² ska tillföras från Tångeröd 1:101. Ca 85 m ² ska tillföras från Tångeröd 1:112. Ca 968 m ² ska tillföras från Tångeröd s:10. Ca 6 m ² ska överföras till Tångeröd 2:21. Ca 18 m ² ska överföras till Hövik 5:199. Ca 144 m ² ska överföras till Tångeröd 1:112. Ca 30 m ² ska överföras till Tångeröd 2:62.
Hövik 5:199	Ca 18 m ² ska tillföras från Hövik 5:1.
Tångeröd 1:101	Ca 462 m ² ska överföras till Hövik 5:1. Ca 146 m ² ska överföras till Hövik 5:1.
Tångeröd 1:112	Ges möjlighet till avstyckning för bostadsändamål för enbostadshus alternativt flerbostadshus eller rad-/par- eller kedjehus. Ca 144 m ² ska tillföras från Hövik 5:1. Ca 85 m ² ska överföras till Hövik 5:1.
Tångeröd 2:21	Ges möjlighet till avstyckning för bostadsändamål för enbostadshus. Ca 6 m ² ska tillföras från Hövik 5:1.
Tångeröd 2:58	Ges möjlighet till avstyckning för bostadsändamål för enbostadshus.
Tångeröd 2:62	Ca 30 m ² ska tillföras från Hövik 5:1.
Tångeröd S:10	Ca 968 m ² ska överföras till Hövik 5:1.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Kostnaderna för planläggning regleras 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 och intäkter genom anslutningsavgiften.

Kommunen kan eventuellt få ökade kostnader om markavvattningsföretaget norr om planområdet tillförs dagvatten från planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

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

För fastighetsägare som erhåller byggrätt kommer planavgift tas ut vid bygglov enligt kommunens taxa.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Gemensamhetsanläggningen Hövik GA:12 kommer att upphävas inom planområdet. Vid omprövningen kommer Lantmäteriet göra

en bedömning om de fastigheter som inte längre belastas ska betala ersättning i enlighet med 40a § AL till Hövik GA:12. Nybildade fastigheter kommer anslutas och befintliga fastigheter kommer fortsatt vara med i gemensamhetsanläggningen för att komma till det statliga vägnätet.

Framtida driftskostnader

Kommunen kommer att få ökade driftskostnader för förvaltning av anläggningar inom allmän plats inom planområdet. Nya fastigheter inom planområdet kommer anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningen Hövik GA:12 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 samt till del av detaljplanområdet. 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 norr om Höviksnäsvägen och senare recipienten norr om gamla Höviksnäs.

Markavvattningsföretaget norr om planområdet kan komma att tillföras dagvatten från planområdet. Kommunen står för de eventuella kostnader som detta kan medföra.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör för utförande av anläggning för lokalt omhändertagande av dag- och

dräneringsvatten, vattnet ska fördröjas inom tomtmark och avledas till naturmark eller till dränerande stråk.

För dagvattenhantering på allmän plats ansvarar kommunen.

Övriga ledningar

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

Ledningar kan förläggas i allmän plats gata och gång- och cykelbana. Det är möjligt att förlägga ledningar i omkringliggande gator som ligger utanför planområdet.

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. Berörd fastighetsägare ansvarar för och bekostar undersökningarna och eventuella åtgärder.

7. MEDVERKANDE

Handlingarna är framtagna tillsammans med tjänstemän på Tjörns kommuns plangrupp på Fastighetsavdelningen. Tjänstemän från andra berörda kommunala förvaltningar har också deltagit i arbetet med detaljplanen.

Genomförandedelen har tagits fram av kommunens fastighetsavdelning.

Kommunens handläggare:

Julia Wilzén, planarkitekt, Fastighetsavdelningen, plangruppen.

Mikael Wollbrant och Emma Oscarsson, Fastighetsavdelningen.

Representanter från Miljöavdelningen och VA-avdelningen m.fl.

Konsulter

Paula Widmark, uppdragsledare, Norconsult

Adam Västernäs, expertstöd, Norconsult

