TJÖRNS kommun

KS2025/321
2025-11-11

# Starthandling

## Detaljplan för Stockevik 1:16 m.fl. ”Bostäder i Stockevik”

# Innehåll

Innehåll ..... 2

Inledning ..... 3

Nytt beslut om planstart ..... 3
Tidigare planbesked och planarbete ..... 3
Aktuellt område ..... 3

Förslaget ..... 5

Planekonomi ..... 5
Generella utgångspunkter ..... 5
Omfattning ..... 5

Planeringsförutsättningar ..... 7

Översiktsplan ..... 7
Planprogram ..... 7
Gällande detaljplaner ..... 7
Övriga planer och beslut ..... 7
Befintlig bebyggelse ..... 7
Naturmiljö ..... 7
Kulturmiljö ..... 7
Trafik ..... 8
Kommunal service ..... 8
Tekniska förutsättningar ..... 8
Översvämningsrisk ..... 8
Geotekniska förhållanden ..... 8
Fornlämningar ..... 9

# Inledning

## Nytt beslut om planstart

Detaljplanearbetet för utveckling av Stockeviksområdet har pågått sedan 2000 men har varit vilande sedan några år tillbaka. Utgångspunkterna och omfattningen av planarbetet har inför återupptagandet av detaljplanearbetet förändrats.

I och med nya förutsättningar är ett nytt beslut om planstart lämpligt ur flera hänseenden:

- Utgångspunkten för detaljplanearbetet är att kommunen står för samtliga plankostnader. Inga nya plankostnadsavtal kommer tecknas och tidigare plankostnadsavtal upphör att gälla.
- Lång tid har förlöpt sedan sakägare och andra berörda fick möjlighet att yttra sig över planförslaget. För den demokratiska processens skull är det därför lämplig att ta om den formella processen från början.
- Tydlighet i planprocessens delmoment
- För att minska tveksamheter kring tidigare lagstiftning och därmed minska risk för formaliafel som kan leda till detaljplanens upphävande är det lämpligt att ta ett nytt beslut om planstart, eftersom det är lagstiftningen vid startbeslutet som gäller för detaljplanen.
- Omfattningen av planförslaget har förändrats. Det tidigare förslaget innehöll flerbostadshus och förskola, vilket är borttaget ur nuvarande förslag.

## Tidigare planbesked och planarbete

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade år 2000 att upprätta en detaljplan för utveckling av Stockeviksområdet. Detaljplanearbetet inleddes med ett planprogram. På grund av VA-förhållandena i området och finansiering av VA stannade arbetet med planprogrammet av. Planprogramsarbetet återupptogs 2008 och planprogrammet godkändes 2008.

Efter godkännande av planprogrammet inkom ett planbesked från kommunens och två ansökningar om planbesked från privata fastighetsägare i området. Framtagandet av detaljplanen startade 2011. Plankostnadsavtal tecknades med tre parter utöver kommunens del. Planförslaget var utställd för samråd 2017 och granskning 2019. Efter granskningen stannade arbetat upp framför allt på grund av frågor kopplade till dagvatten, geoteknik, kulturmiljö och exploateringsgrad.

I tidigare planförslaget fanns det möjlighet för flertalet fastighetsägare att stycka tomter och exploatera. Detta utan att det reglerades i plankostnadsavtal eller exploateringsavtal. Utifrån likabehandlingsprincipen kommer ett omtag kring möjliga exploateringar att ses över.

## Aktuellt område

Planområdet ligger i Stockevik, på sydvästra Tjörn, och omfattar ca 34 hektar. Planområdet har avgränsats av gällande strandskydd i norr, väst och syd. I norr avgränsas detaljplanen även mot gällande detaljplan för Duvedalen. I öst är planområdet avgränsat av topografin och naturvärden.

Planområdet omfattar del av de kommunala fastigheterna Stockevik 1:16 och Goviken 1:4 och de oexploaterade fastigheterna: del av Stockevik 1:15, Stockevik 1:125, del av Stockevik 1:2 och Stockevik 1:128.

Planområdet omfattar även cirka 90 befintliga småhusfastigheter: Duvedalen 1:2, Duvedalen 1:9, Duvedalen 1:10, Duvedalen 1:28, Duvedalen 1:7, Duvedalen 1:29, Duvedalen 1:8, Morik 3:16, Morik 3:17, Stockevik 1:14, , Stockevik 1:22, Stockevik 1:24, Stockevik 1:27, Stockevik 1:31, Stockevik 1:34, Stockevik 1:35, Stockevik 1:38, Stockevik 1:42, Stockevik 1:44, Stockevik 1:46, Stockevik 1:48, Stockevik 1:49, Stockevik 1:50, Stockevik 1:51, Stockevik 1:52, Stockevik 1:53, Stockevik 1:54, Stockevik 1:55, Stockevik 1:57, Stockevik 1:58, Stockevik 1:59, Stockevik 1:60, Stockevik 1:61, Stockevik 1:62, Stockevik 1:63, Stockevik 1:64, Stockevik 1:65, Stockevik 1:66, Stockevik 1:67, Stockevik 1:68, Stockevik 1:70, Stockevik 1:71, Stockevik 1:72, Stockevik 1:73, Stockevik 1:74, Stockevik 1:75, Stockevik 1:77, Stockevik 1:80, Stockevik 1:81, Stockevik 1:82, Stockevik 1:83, Stockevik 1:84, Stockevik 1:85, Stockevik 1:86, Stockevik 1:88, Stockevik 1:89, Stockevik 1:90, Stockevik 1:91, Stockevik 1:94, Stockevik 1:95, Stockevik 1:96, Stockevik 1:97, Stockevik 1:98, Stockevik 1:99, Stockevik 1:101, Stockevik 1:102, Stockevik 1:103, Stockevik 1:104, Stockevik 1:105, Stockevik 1:106, Stockevik 1:107, Stockevik 1:108, Stockevik 1:100, Stockevik 1:109, Stockevik 1:110, Stockevik 1:111, Stockevik 1:112, Stockevik 1:113, Stockevik 1:114, Stockevik 1:116, Stockevik 1:117, Stockevik 1:118, Stockevik 1:119, Stockevik 1:120, Stockevik 1:121, Stockevik 1:122, Stockevik 1:123 och Stockevik 1:124.

Inom planområdet ingår även samfälligheterna Stockevik S:1 och Stockevik S:2.

Planområdes utbredning kan komma att justeras under planarbetets gång.

***Bild 1***. *Preliminär planområdesgräns.*

# Förslaget

## Planekonomi

Utgångspunkten för det nya detaljplanearbetet är att kommunen står för samtliga plankostnader. Kommunen kommer även stå för största delen av genomförandekostnaderna. En mindre del av genomförandekostnaderna kommer fördelas ut på de fastigheter som får nya byggrätter utifrån detaljplanen.

Kommunen kommer få intäkter i projektet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Intäkterna bedöms täcka kostnaderna för genomförandet av detaljplanen. Intäkterna omfattar:

- Försäljning av tomter
- Exploateringsbidrag från fastighetsägare som får möjlighet exploatera en eller flera nya tomter
- Planavgift vid bygglov

Utöver ovan intäkter kommer kommunen få intäkt genom VA anslutningsavgift för tillkommande tomter.

## Generella utgångspunkter

Planförslaget föreslås ta utgångspunkt i det tidigare planförslaget. Syftet är att möjliggöra en förtätning med bostäder i form av småhusbebyggelse. De nya bostäderna placeras framför allt i dalgångarna, utmed befintliga och nya gator i området.

Detaljplanen ska ta hänsyn till områdets värdefulla natur-och kulturmiljö. Det innebär att området ska utformas på ett sätt som tar hänsyn till strandskydd och riksintresset för friluftsliv. Befintlig bebyggelse som har ett kulturhistoriskt värde bör skyddas i detaljplanen för att områdets unika karaktär ska bevaras.

## Omfattning

Det nya planförslaget möjliggör totalt ca 30 kommunala tomter (röda markeringar i bild 2). Det tidigare planförslaget möjliggjorde även mellan ca 15–27 tomter för privat exploatering (gula och lila markeringar i bild 2. De privata fastighetsägare som genom detaljplanen får möjlighet att exploatera en eller flera nya tomter ska stå för kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen genom ett exploateringsbidrag. Fastighetsägarna inom planområdet kommer kontaktas efter beslut om planstart och tillfrågas om de fortsatt önskar möjlighet till nyexploatering på sin fastighet.

## 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.

Preliminärt föreslås huvudmannaskapet vara delat för den allmänna platsen inom planområdet. Trafikverket föreslås fortsatt vara huvudman för befintlig gata. Kommunalt huvudmannaskap föreslås på den nya infartsgatan till området. Mindre gator i området kan förslagsvis få enskilt huvudmannaskap där en vägförening sköter och bekostar skötsel.

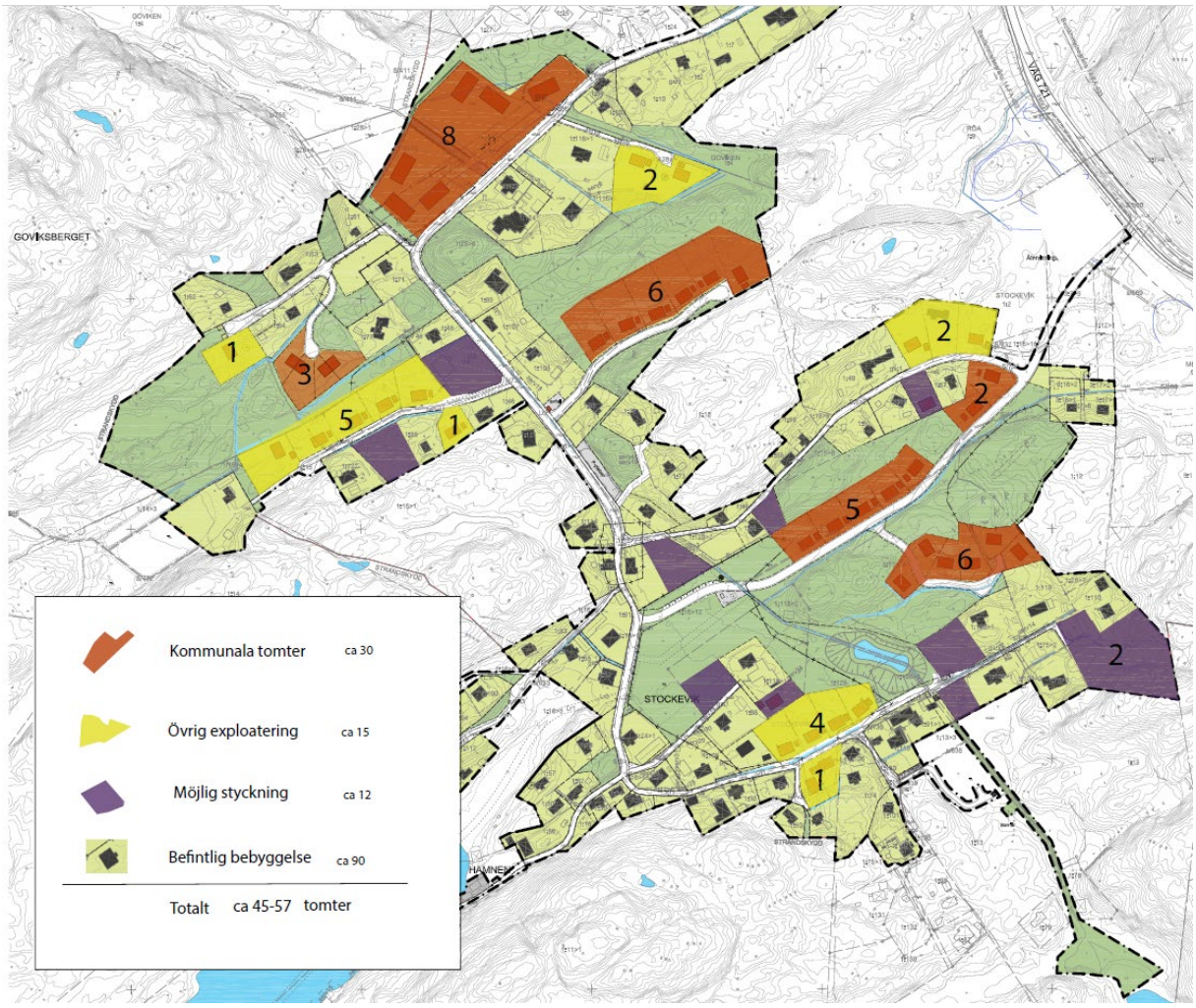


***Bild 2**. Exploateringens omfattning utifrån tidigare planförslag.*

# Planeringsförutsättningar

## Översiktsplan

Planförslaget går i linje med kommunens översiktsplan som pekar ut området för komplettering av befintlig bebyggelse med nya bostäder. Området har höga kulturmiljövärden.

Översiktsplanen beskriver generellt att befintliga bostadsområden bör förtätas och kompletteras där det är möjligt med hänsyn till bland annat kringliggande bebyggelse, trafikutformning och påverkan på landskapsbilden.

## Planprogram

För området togs ett planprogram fram som blev godkänt 2008. I planprogrammet redovisas olika skisser för hur en utbyggnad skulle kunna se ut. Tidigare detaljplanarbete baserades på planprogrammet vilket blir aktuellt även i det nya detaljplanearbetet.

## Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan. Planområdet angränsar till gällande detaljplan för Duvedalen (laga kraft 1966).

## Övriga planer och beslut

### Bygglov

Under åren som planarbetet i Stockevik har pågått har ett par fastigheter styckats av och det har byggts nya bostäder genom förhandsbesked och bygglov.

## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns cirka 90 befintliga småhusfastigheter. Bebyggelsen i området har blandad karaktär där äldre fiskeläges- och jordbruksbebyggelse blandas med fritidshusbebyggelse.

## Naturmiljö

En naturvärdesinventering har utförts under tidigare planarbete. Del av exploateringen planeras inom områden medvisst naturvärde - klass 4. Ny bebyggelse planeras inte inom de delar som klassats med högre naturvärden. Inom planområdet finns diken och stenmurar i anslutning till jordbruksmark som omfattas av biotopskydd. Påverkan på dessa kräver dispens.

### Strandskydd

Inom planområdet gäller inte strandskydd med undantag för sydöstra delen av planområdet.

Strandskyddet kommer inte återinträda inom 100 meter från strandlinjen inom planområdet, eftersom strandskyddet aldrig funnits på platsen tidigare, detta enligt länsstyrelsens granskningsyttrande under tidigare planarbete.

## Kulturmiljö

Under det tidigare planarbetet har ett kulturmiljöunderlag tagits fram som innehåller en genomgång av bebyggelsens kulturhistoriska värden. Delar av området har mycket höga kulturmiljövärden som hänsyn ska tas till vid planläggning.

## Trafik

Planområdet nås från väg 721 och genom Stockevik går väg 715. Trafikverket är huvudman för båda dessa vägar. Trafiknätet i området är småskaligt och på vissa platser är vägbredden så smal att två bilar inte kan mötas. Längs väg 715 finns inga separata gång- och cykelbanor.

Planförslaget föreslår en ny infartsgata från väg 721. Denna föreslås utformas med gång- och cykelbana. I tidigare planförslag har det varit aktuellt att flytta befintliga busshållplatser utmed väg 721 och ersätta de två befintliga med en ny busshållplats. Dialog med Västtrafik kommer genomföras under planarbetet.

## Kommunal service

Det aktuella området är beläget cirka 3 km söder om Skärhamn där offentlig och kommersiell service som skolor, förskolor och affär finns.

## Tekniska förutsättningar

### Vatten och avlopp

Idag finns befintliga kommunala vatten- och spillvattenledningar genom Stockevik förlagda i väg 715 (Sörnäsvägen).

Norra delarna av planområdet utmed Sörnäsvägen ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I kommunens vattentjänstplan (beslutad 2024-10-17) står södra Stockeviks befintliga bebyggelse med som utbyggnadsområde för VA. Den preliminära tidplanen i vattentjänstplanen är planering och projektering under 2025 och utbyggnad 2026–2028, men det lyfts även att utbyggnaden ska samordnas med detaljplanen.

Genom detaljplaneläggning och tillkommande exploatering ges ett större ekonomiskt underlag till utbyggnaden av VA i området.

### Dagvatten och skyfall

Planområdet är kuperat med ett antal delavrinningsområden. Dagens dagvattenhantering sker genom diken och bäckar som leder ut till recipient, Bäckerö fjord och Bö kile.

Inom planområdet finns flera lågpunkter där vatten riskerar att bli stående vid en skyfallshändelse. I det tidigare planarbetet föreslogs en dagvattendamm för hantering av områdets dagvatten. Dagvattenhanteringen i området är dock problematiskt eftersom utkanten av området även riskerar att drabbas av översvämning vid högvatten. Dagvattnet skulle därför i tidigare planförslag pumpas ut genom en högvattenbarriär.

Dagvattenåtgärder behöver studeras vidare i detaljplanearbetet.

## Översvämningsrisk

Delar av planområdet kan komma att översvämmas vid ett framtida högvatten. Tillgänglighet till befintliga och tillkommande bostäder måste säkerställas i planförslaget.

## Geotekniska förhållanden

Generellt utgörs jordlagren i de låglänta partierna, mellan bergspartierna i området, av ett mäktigt lerlager, där djupet lokalt överstiger 20meter. I den södra delen förekommer kvicklera. Leran i området är mycket sättningsbenägen.

I tidigare planarbete bedömdes både stabilitets- och sättningsförhållanden vara tillfredställande för planerad exploatering enligt planförslaget förutsatt att grundläggning av planerade byggnader, ledningar och gator dimensioneras med hänsyn till rådande geotekniska

förutsättningar. Kompletterande undersökningar samt geoteknisk utredning rekommenderades inför detaljprojektering av gator och VA.

Inom området har nio stycken undersökningspunkter med instabila block påträffats. Länsstyrelsen hade synpunkter på risk för blocknedfall i den tidigare granskningen av planförslaget. Detta bör utredas vidare.

## Fornlämningar

Det finns fornlämningar inom planområdet och en arkeologisk utredning har gjorts i samband med planarbetet. Dessutom har förundersökningar gjorts på fyra av fornlämningarna.

Länsstyrelsen har genom ett slutmeddelande daterat 2015-05-20 informerat Tjörns kommun om att Länsstyrelsen kommer att tillåta borttagning av fornlämningarna med villkor om att arkeologisk slutundersökning först genomförs.

Under planarbetet kommer dialog med länsstyrelsen om fornlämningar att återupptas.