



# PLANPROGRAM

## Norra Instön

---

Samrådshandling 2016-01-28  
KS 2015/1173



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	4
Uppdrag och syfte	
Planprogramområdet	
Tidigare ställningstagande	
Utgångspunkter	9
Förutsättningar	
Värden och sociala aspekter	
Landskap, natur, rekreation	
Bebyggelse- och kulturmiljö	
Teknisk infrastruktur	
Planförslag	20
Förslagets huvuddrag	
Vision, mål och strategier	
Beskrivning planprogramsförslag	
Konsekvenser	27
Hållbarhetsbedömning	
0-Alternativ	
Etapputbyggnad	28
Fortsatt arbete	29

## Tillhörande handlingar:

Landskaps och kulturmiljöanalys, Archidea, 2015-09-10  
Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2015-09-10

## Tidplan

- Samråd 1 kvartalet 2016
- Godännande 2 kvartalet 2016

### Information:

Kontakta kundtjänst 0303- 23 80 00  
Stadshuset, 442 81 Kungälv  
[www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

### Medverkande:

Jessica Andersson - Planering  
Matilda Svenning - Planering  
Kristina Hellström - Trafik, gata, park  
Torbjörn Nilsson - Planering  
Annelie Svensson - VA  
Maria Hübinette - VA

Styrgrupp; Linda Andreasson, Tf planchef  
Anders Holm, Verksamhetschef VA  
Karin Svensson, planarkitekt

Övriga; Gestaltungs- och strateggrupp samhällsbyggnad, kommunplaneringens berednings- och styrgrupp

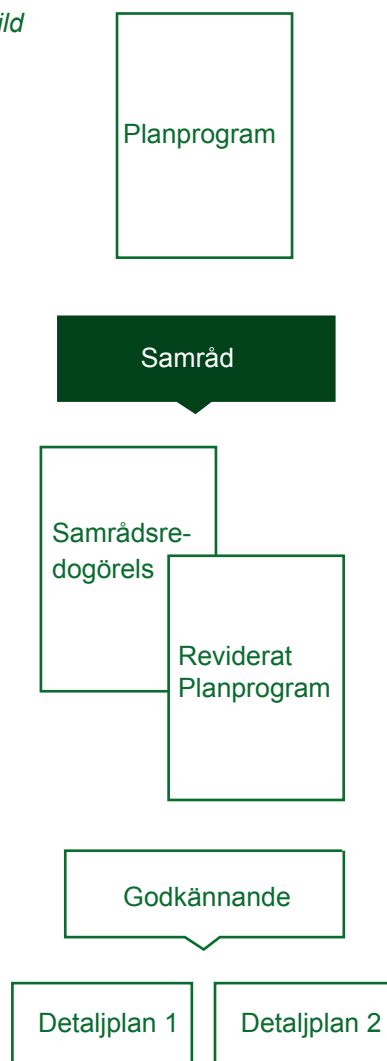
## Vad är ett planprogram?

Program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion och presentera kommunens viljeriktning, utgångspunkter och mål.

## Planprogramprocess enligt PBL

Planprogrammet bedrivs enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900. Samråd ska ske enligt PBL 5 kap 11 §. Planprogrammet samråds med allmänheten och övriga intressenter, inkomna synpunkter på förslaget sammanställs i en samrådsredogörelse och planprogrammet revideras. Planprogrammet ska sedan godkännas av kommunfullmäktige. Planprogrammet är inte som detaljplanen, juridiskt bindande.

### Processbild



## Sammanfattning

Norra Instön ligger längs med väg 168, i kommunens så kallade sekundärstråk. Här ska enligt Översiktsplan 2010 bostadsbyggande ske inom tätortsgräns och i kollektivtrafiknära lägen. Expressbussar går på denna väg med god turtäthet mellan Marstrand, Kungälv och Göteborg. På Norra Instön bor det idag ett 50-tal personer året runt, främst är området befolkat under sommaren då det finns många fritidshus här. Kommunens ambition är att området med befolkningstillväxt kan komma att växa till en grannby som utgör ett underlag för serviceorten Marstrand.

Kommunen har beslutat om fem planuppdrag på Norra Instön för ombyggnad och nybyggnation, vidare är området prioriterat för utbyggnad av kommunalt VA. Programmet syftar till att tidigt lyfta viktiga planeringsfrågor och skapa en gemensam inriktning för fortsatt detaljplaneläggning. Planprogrammet ser möjligheter att fördubbla antalet bostäder på Norra Instön. Bostäder i varierande upplåtelseformer förespråkas i närhet till kollektivtrafik. Hänsyn ska tas till värdefull natur och områdets karaktär och kulturhistoria. Främst föreslås bostäder i västra delarna och centralt, i enlighet med kommunens Öp2010 och som en förstärkning av nuvarande bykärna, samt en utveckling av rekreationsmöjligheter i dess närhet. Vidare föreslås en uppgradering av befintlig infartsväg och bildande av kommunalt verksamhetsområde för VA. Detta innebär en ökning av året runt boende, bättre tillgänglighet för allmänhet till natur och rekreation, anspråk på befintlig naturmark och underlag till kollektivtrafik och service i Marstrand.



# BAKGRUND

## Uppdrag och syfte

Planprogram för Norra Instön tas fram som ett fortsatt arbete utifrån gällande Översiktsplan 2010 (Antagen 2012). Öp2010 anger två områden för nybyggnation av bostäder för 2020, ett för 2050 och ett antal områden för möjlig förtätning eller omvandling.

Kommunen har beviljat ett antal planuppdrag på Norra Instön gällande omvandling av befintlig bebyggelse, förtätning och nybyggnation. Dessa har bedömts behöva föregås av övergripande ställningstaganden i ett antal planeringsfrågor gällande infrastruktur, natur och landskapsbild samt gestaltning. I de planansökningar som inkommit redovisas sammantaget ca 200-400 bostäder. Dimensioneringen för VA gäller för ca 450 bostäder totalt, räknat med befintlig bebyggelse och nybyggnation.

Utifrån rapporten Bostäder och verksamheter (godkändes av Kommunfullmäktige 2012), konstaterades för området att påverkan på riksintresset för friluftsliv och natur, landskapsbilden samt vatten och avlopp vidare behövde utredas och avvägas. I samma rapport framhölls även betydelsen av förbättring av vägar och tillkomst av besöksparkering och mötesplatser vid framtida exploatering.

Syftet med planprogrammet är att samordna och avväga olika intressen samt att ange ställningstagande inför fortsatt utveckling av området. Planprogrammet utgör ett underlag och en inriktning för kommande detaljplaneläggning och hållbar utveckling av området. I enlighet med Öp2010 och kommunala mål om attraktivt boende och ökat kollektivtrafikunderlag kan utvecklingen av området möjliggöra för fler åretruntboende och besökare och stärka öns funktion som stödort till Marstrand.

## Planprogramområdet

Planprogramområdet är lokaliserat utmed väg 168, Marstrandsvägen, i Kungälv kommuns skärgård- och kustområde, Västra Götalands Län.

Området är ca 2,40 kvadratkilometer stort och marken är i privat ägo.



Bild: Beslutade planuppdrag - blå skraffering



Bild: Översiktsplan - planprogram - detaljplaner



Bild: Övergripande karta för Kungälv kommun och rödmarkerat område för planprogrammet



Området utgörs av den norra delen av Instön, norr om väg 168 med Koön i väst och Nordön i öst. Väg 168 är en statlig väg, alla övriga vägar på Norra Instön är privata eller samfälligheter. Det finns ett flertal in- och utfarter från väg 168 till området för planprogrammet, men huvudinfarten utgörs främst av tjällviksvägen, som flest hushåll använder. Längs väg 168 finns cykelväg och hållplats för kollektivtrafik i form av expressbussar. Dessa går till och från Göteborg (ca 50 min), Ytterby och Kungälv (ca 25 min), eller Marstrand (ca 10 min) med en god turtäthet för pendling. Det finns ingen cykelbana inom området eller övergångsställe till och från busshållplatser.

Större delen av Norra Instön utgörs av de skogsbeklädda bergspartier. Bebyggelsen är i stort lokaliserad i dalgångar mot vikarna och uppe på berg, främst på öns östra del. Planområdet är kuperat och som högsta punkt är utmätt ca 48 möh, i dalen ligger nivån på ca 2,5 - 3 möh. Området består till sin helhet av urberg och postglacial grovlera. Det låglänta området som dalgången utgör är främst åkermark och några sankna vassbeklädda delar samt ett stort dike. Här finns en översvämningrisk vid höjda vattennivåer eller kraftigt nederbörd. Inom planområdet finns ca 170 hushåll, de flesta av dessa är sommarboenden,

endast ett 50-tal är åretruntboende. Närmsta service återfinns på Koön, Marstrand i form av förskola, skola, vårdcentral, matvarubutik samt ett fåtal restauranger och butiker. Till centrumområdet på Koön från tjällviksvägen är det ca 3 km, det tar 10-15 min att cykla och runt 30 minuter att gå.

Vattenförsörjningen sker idag i enskilda anläggningar. Avloppshanteringen sker dels i gemensamma reningsverk och dels i enskilda små anläggningar. Det finns risk i området för inträngning av saltvatten i grundvattenbrunnar. För ett delområde finns en avsaltninganläggning. De enskilda anläggningarna är av blandad kvalitet och vattenkvaliteten varierar. Luftburna el-ledningar löper från Koön över till Norra Instön och tvärs över området till Tjällviken.

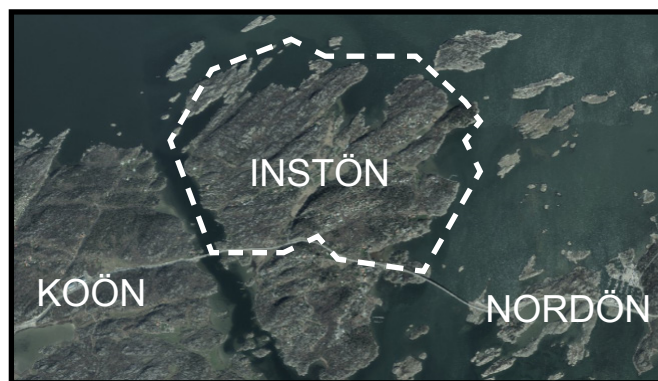
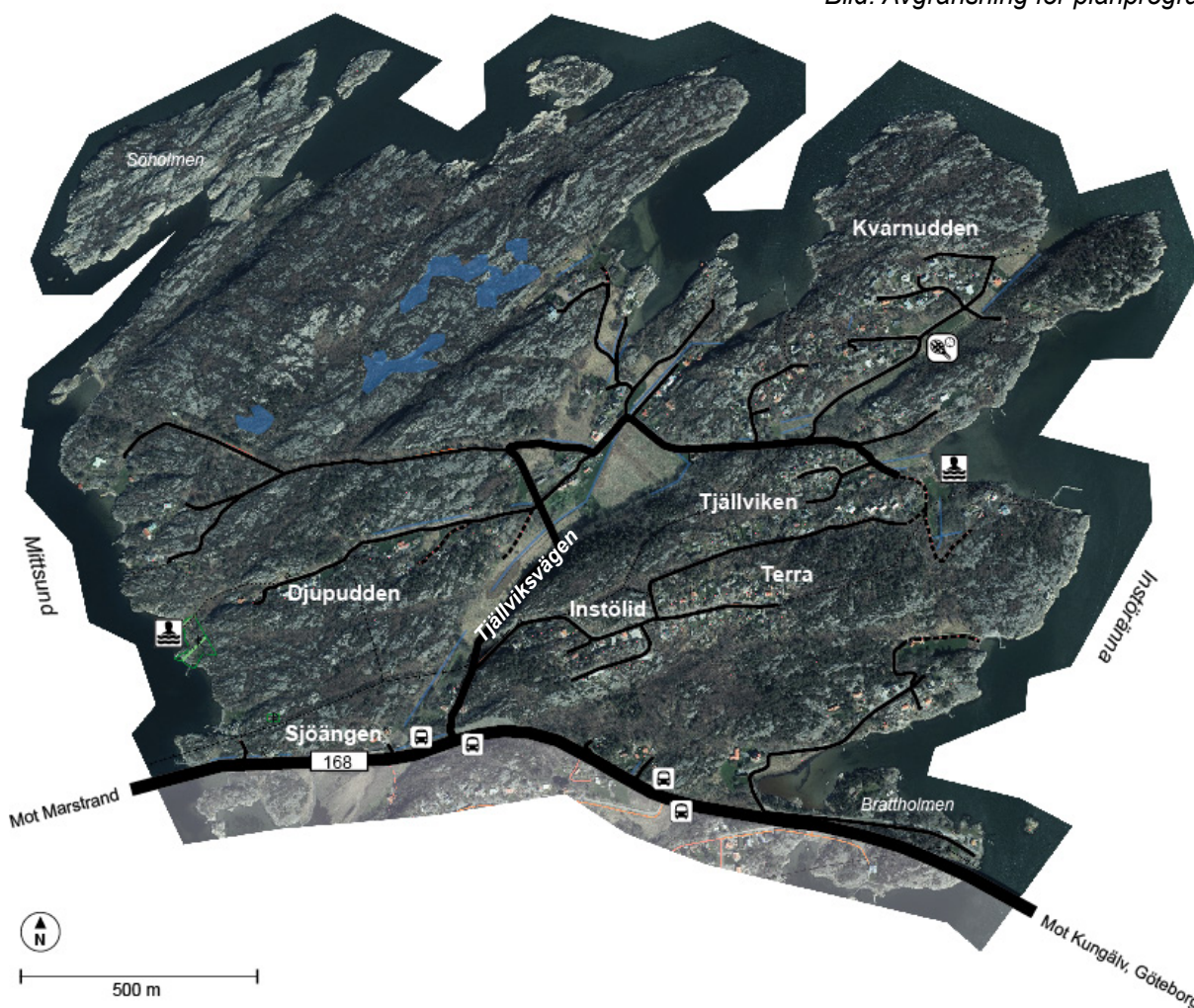


Bild: Avgränsning för planprogramområdet







## Översiktsplan 2010 (Riksintresse och strandskydd)

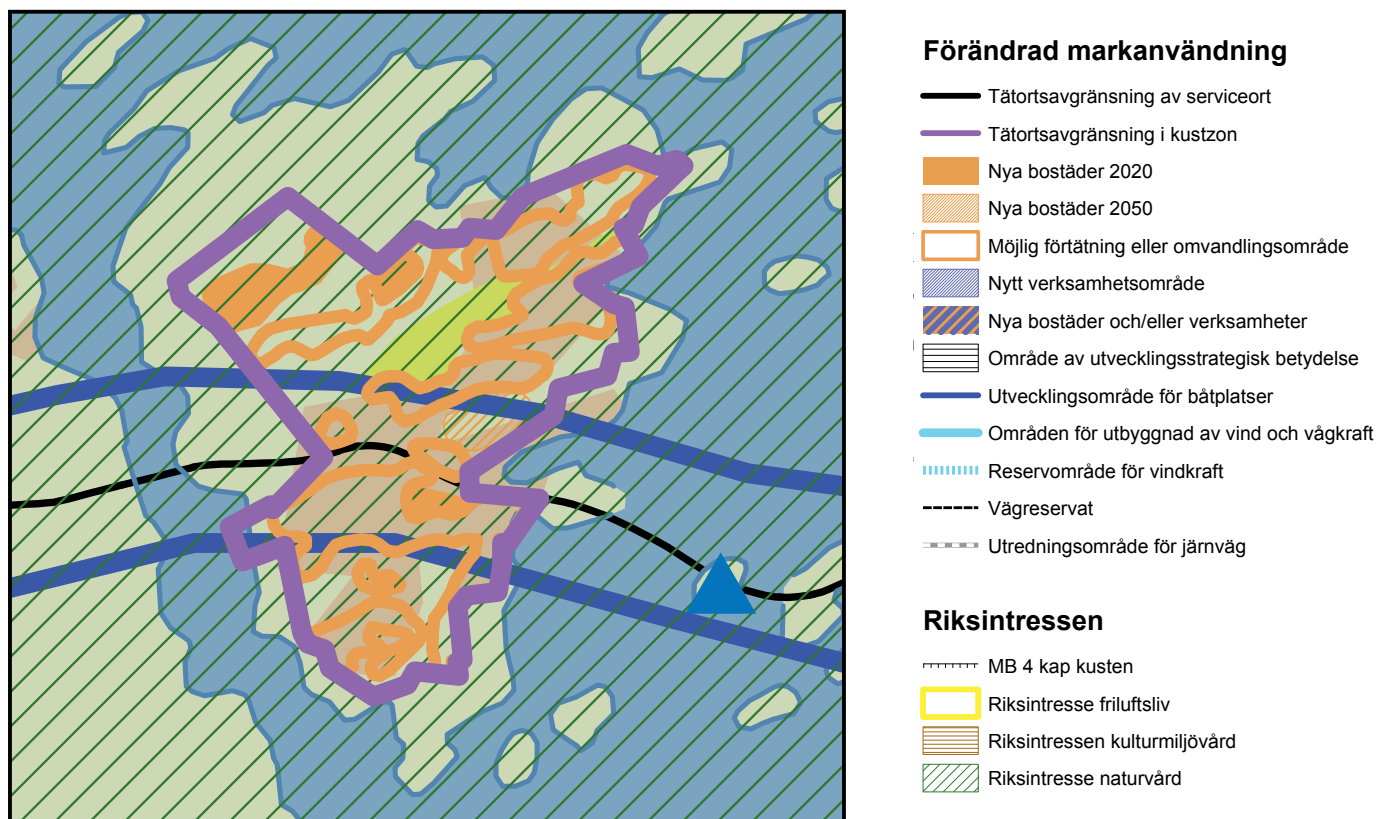
Strategierna i Öp2010 är att bygga vidare på dagens struktur, utveckla serviceorterna och använd prioriterade kustområden för boende, rekreation och besöksnäring. Målet för Översiktsplanen 2010 är att Kungälvskommunen ska kunna växa till 50 000 invånare år 2020.

Utifrån Översiktsplan 2010 och Kungälvskommunens strukturbild 2020 ligger Instön utmed sekundärstråket, vilket innebär att ön omfattas av målbilden rörande tillväxt. Ett tillskott av ca 650 bostäder anges till år 2020. Kusten utmed det kollektivtrafikförsörjda sekundärstråket utgör en resurs för utveckling av bebyggelse, turism och besöksnäring samt för eventuella nya båtplatser. Instön utgör här en stödort för befolkningsunderlag till serviceorten Marstrand och erbjuder särskilt attraktiva boendekvaliteter. Utbyggnad här stödjer kollektivtrafiken, försörjningen är god och Instön pekas i K2020(Lokal) ut som en målpunkt/bytespunkt. Norra Instön utgörs främst av möjligheter för omvandling av befintliga områden, men enligt Öp2010 innefattas även områden för möjlighet till nybyggnation för 2020 och med utblick 2050. Vissa av områdena ligger inom gränsen

för strandskydd som gäller 300 m från strandkant, vilket hanteras vid fortsatt detaljplanläggning.

Instön ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv, utveckling här ska ske med hänsyn till natur och kulturvärden, strandskydd och främjandet av friluftslivet. I kommunens Naturvårds och friluftsplen har hänsynsnivå 2 tagits för vissa delar i området. Omfattande exploatering i hänsynsnivå 2-områden får inte förekomma och mindre omfattande exploatering bör inte förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena.

Instön ligger längs kommunens sekundärstråk och utgör här en stödort för befolkningsunderlag till serviceorten Marstrand och erbjuder särskilt attraktiva boendekvaliteter. Utbyggnad här stödjer kollektivtrafiken, försörjningen är god och Instön pekas i K2020(Lokal) ut som en målpunkt/bytespunkt. Utmed sekundärstråket föreskrivs tillväxt och tillskott av ca 650 bostäder till år 2020 och i detta innefattas även bebyggelseutveckling på Instön.



Ur Öp2010 : Markanvändningskarta och teckenförklaring



## Projekt, fördjupningar och detaljplaner

### Kulturminnesvårdsprogram

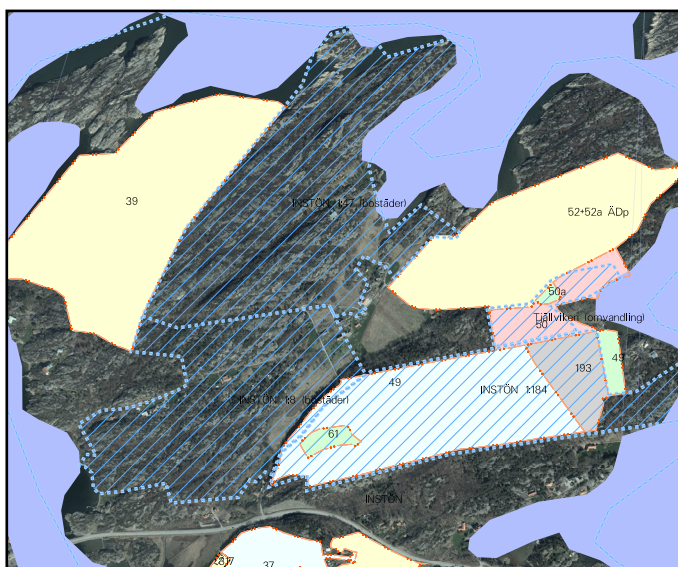
Kungälv kommun har ett kulturminnesvårdsprogram från 1990. Programmet redovisar inte några byggnader eller miljöer från Instön.

### Detaljplaner

Inom planprogramsområdet finns sju gällande detaljplaner.

Mycket av vad som är planlagt och bebyggt utgår från tre byggnadsplaner för Instön (1:51, 1:8 och 1:5,1:100,1:26) från slutet av 1950 och början av 1960talet, samtliga gäller för fritidshusändamål. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad samt bestämmelser om minsta tomtstorlek varierar mellan de olika områdena. Det finns tidigare en byggnadsplan för Instön 1:55 från 1955 i syfte att bereda möjlighet för fritidsbebyggelse (omkring 70 bostäder) som aldrig blev bebyggd och som föreslås upphävas vid fortsatt planarbete. Detta eftersom den inte är förenlig med gällande Översiktsplan då området till största delen ligger inom föreslagen strandskyddsgräns och utom tätortsavgränsning i kustzon.

För närvarande finns 4-5 uppdrag på nya detaljplaner i området. Intresset att bygga alternativt förändra gällande planer är stort. I de planansökningar som kommit in redovisas sammanlagt en uppskattning för nybyggnad/utbyggnad/omvandling om ca 200-400 antal bostäder.



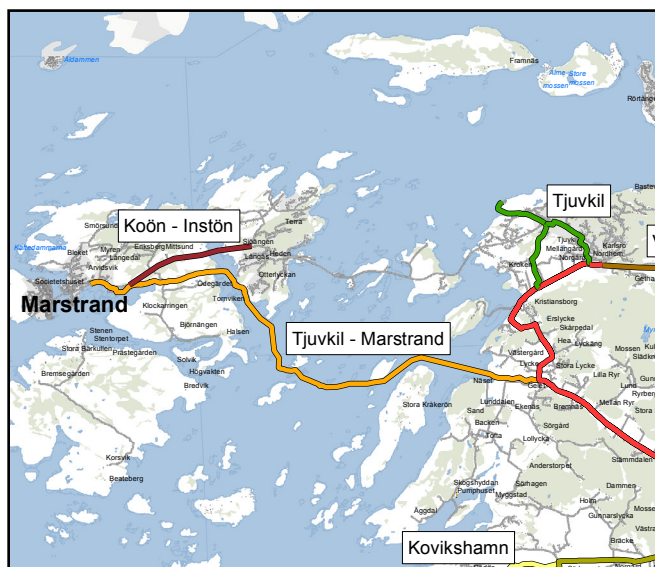
*Blå skrafferade ytor = beslutade planuppdrag,  
Övriga färgade ytor = gällande detaljplaner*

## Projekt

Genom åren har initiativ från ett antal privata fastighetsägare i projekt såsom ”Instöland 2000” berört programområdet. Kommunen tog fram en delöversiktsplan för hela Instön som var ute på samråd 2002-05-22. Inga politiska beslut för dessa har fattats men delöversiktsplanen samråddes och synpunkter inhämtades. Hinder för utbyggnad och utveckling ansågs då delvis vara väg och VA.

En situation som idag ser annorlunda ut eftersom förutsättningarna för detta förändrats. Trafiksäkerheten för väg 168 ska förbättras genom åtgärder förbi Tjuvkil, där kommunen och trafikverket nu är överens om en tillfredställande lösning. Enligt projektet ”VA i kustzon” förväntas kommunala VA-ledningar över till ön kunna stå klart under 2016. Dimensioneringen för VA gäller för ca 450 bostäder totalt, räknat med befintlig bebyggelse och nybyggnation.

Instön har bedöms som ett av flera så kallade A-områden i projektet ”VA i kustzon” (Beslutat av KF 2008). A-områden är de områden som har bedömts ha störst behov av åtgärder för förbättrad VA-lösning utifrån områdets befolkningstäthet, förväntad befolkningsutveckling, befintlig vattenkvalitet och vattentillgång samt befintlig avloppssituation.



*VA Röd linje = Överföringsledning Koön - Instön,  
Planering 2016 - 2017, Byggnation 2017 - 2021*



# UTGÅNGSPUNKTER

## Förutsättningar

Planprogramområdet är stort och kommer att byggas ut och kompletteras under lång tid i olika etapper. Genom att studera helheten i planprogrammet säkerställs att kommande planerings och utbyggnadsetapper kan omfattas av en gemensam vision för områdets utveckling. Då planprogrammet ska föreslå en struktur för området och därmed vägleda i efterföljande arbete har det funnits specifika utgångspunkter att ta ställning till. Utifrån den sammanvägda bilden av hur Norra Instön ser ut idag, planuppgifterna och de utredningsbehov som förespråkats utifrån redan nämnda dokument så har utgångspunkterna för arbetet varit;

- Värden och sociala aspekter
- Natur, landskap och rekreation
- Bebyggelse och kulturmiljö
- Teknisk infrastruktur

## Värden och sociala aspekter

I framtagandet av vision och utpekande av värden har dialog och bearbetning av denna varit grunden. Det har varit viktigt att arbeta gemensamt med både boende och intressenter för att hitta de värden och den identitet som man ser att Norra Instön har. Allmänheten har dålig tillgänglighet till området idag och för möjlighet att kunna nyttja natur och bad, området är främst befolkat sommartider.

## Kort statistik om befolkningen

Utifrån ÖP 2010 togs befolkningsstatistik fram för Instön. För Instön har befolkningen fördubblats på 20 år. Fler vill bosätta sig här permanent, idag bor här 50-60tal personer, störst ökning av boende sker i åldern 45-64 år och lägst i åldrarna 0-15. Det finns alltså få barn och unga i området och en hög andel av befolkningen i senare delen av arbetslivet. Detta innebär på sikt att kostnader ökar för exempelvis hemtjänst i området när befolkningen åldras.



Bild: Resultat av dialogmöte



## Dialogarbete

Vid tidigare planarbete gällande Instön har det framkommit att det finns delade åsikter gällande utvecklingen i området, främst mellan intressenter och boende. Många boende är engagerade och har en god kunskap om sin närmiljö, vilket är viktigt att ta vara på i planprogrammet. I dialogmötet i september 2016 kring värden deltog ca 50 personer, varav män i övre medelåldern var i klar majoritet. Vidare har även dialog förts med intressenter för fortsatt planläggning på samma teman, för att kunna få en bred bild över de tankar, upplevelser och idéer som finns i området.

På föregående sida följer en sammanslagen kartbild över resultat från mötet med kommentarer och klisterlappar med grönt för positivt respektive rött för negativt.

Det som de allra flesta anser vara den största styrkan för Norra Instön är den vackra naturen och det havsnära läget. Många som idag har sina sommarställen här upplever också att det är just upplevelsen av fritidshusbebyggelsen, glesheten och stillheten som är värdefull. Vidare är kommunikationer viktigt, att det finns möjlighet att ta sig runt på en promenad inom ön som kommunikationen med cykelväg till Marstrand och expressbuss mot Kungälv, Göteborg.

De största svagheter i området idag upplevs vara vatten och avlopp samt vägstandarden. Det är även igenväxt och dålig standard på diken och dränering. Skyltningen upplevs dålig inom området. Vidare ser man att en svaghet för dem som åker kollektivt är säkerheten vid busshållplatsen samt vägen till och från som är dåligt belyst. Man ser möjligheter i att i framtiden kunna få tillgång till kommunalt vatten och avlopp samt att kunna bygga ut i större utsträckning, och för dem som vill öppnas det då upp för att bosätta sig här permanent. Man ser att naturområden skulle kunna bli mer tillgängliga genom promenadlingor samt att får på ön skulle kunna bidra till att landskapet hålls öppet.

Det som upplevs som hot är att nybyggnation skulle bli för tät och hög – att det mer liknar stad än land och att nya vägar medför ökad trafikering. De flesta som har sina fritidshus här önskar att området förblir som det är, man är rädd för att värdet av platsen annars försvinner. Både sommarboende och permanentboende upplevs som ett hot vilket ökar andelen människor som ska samsas på badplatser och vägar.

Många upplever att det är just naturen som är styrkan och det man är mest stolt över, att det gör att man tycker så mycket om sin bostadsmiljö. Vidare finns det en diskussion kring avskildhet och stillhet som man anser gå hand i hand med den glesa bebyggelsen som upplevs positiv. Negativt är avsaknad av åretruntboende och bristen på god infrastruktur som detta annars för med sig.

## Värden

Internationella och nationella erfarenheter visar att utvecklingsprocesser av geografiska områden handlar om att skapa värde, det handlar om platsutveckling för att människor ska vilja bo och leva på ett visst ställe och att möjliggöra socialt och demokratiskt hållbara platser. Värdena är viktiga att utgå från i visonen för området och bygga vidare på, och ibland behöver värden även tillskapas ett område. Värdena för Norra Instön ligger främst i dess läge och områdets naturmiljö.

Naturen var det som de flesta på dialogmötet var mest stolta över. De flesta positiva värdena på kartan såsom promenadlingor, utsikter och sommaräng är även kopplade till upplevelsen av naturen. Ett starkt värde som framkom var även närheten, till havet och till målpunkter såsom Marstrand och Göteborg. Men trots värdet av havet var det många som såg att det på flera ställen var dåliga förutsättningar för bad och att kunna ta sig ut på havet med båt.

### Sammanfattande punkter:

- Naturen på Norra Instön innehar de högsta värdena för boende och är viktig för upplevelsen av området
- På Norra Instön bor ett fåtal permanent och området har en liten demografisk spridning
- Många önskar kommunalt VA och möjligheter att bygga ut för att kunna flytta ut permanent
- Tjällviksvägen upplevs riskfylld och busshållplatserna är oskyddade
- Naturen är delvis otillgänglig och skulle kunna tillgängliggöras med promenadlingor





*Mycket är tydligt privat mark, få besökare rör sig här.*



*Många anser att stillheten som råder är en kvalitet*



*Lantligt samhälle med mycket värdefull natur*



*Närhet till hav, bad och båtliv är viktiga värden*



*Höga boendekvaliteter med utsikt, natur och avskildhet*



*Midsommarfirande i Tjällviken*



## Natur, landskap och rekreation

### Landskapets framväxt

Under en stor del av brons- och järnåldern, då havsytans nivå var högre än i dag, bestod norra delen av Instön av ett skärgårdslandskap med ett 15-tal öar åtskilda av grunda sund. Omkring år 1000 höjde sig de sista dalgångarna över havsytan och ön antog dagens kontur. Sista att torrläggas var den förhållandevis breda dalgång som i riktning NNO-SSV genomkorsar ön. Detta gav förutsättning för det jordbruk som senare etablerades på ön, där brukningscentrum var beläget mitt på öns norra del. Här var även huvuddelen av den uppodlade marken belägen. Smala dalgångarna nyttjades som slätterängar och bergspartierna som bete, troligen mest ljunget.

När 1827 års karta upprättades var ön ännu mer trädfattig än vad den är idag. Sannolikt påbörjades en igenväxning av de mest avlägsna och svårbärgade dalgångarna omkring sekelskiftet 1900. Därefter kan trädvegetation ha etablerats även utmed den breda dalgångens sidor, troligtvis det som idag är ett bälte med ädellövträd. När jordbruket upphörde runt 1950-talet påskyndades igenväxningen av den tidigare ängsmarken. Av landskapsvårdsskäl har de centrala delarna av den tidigare odlingsmarken därefter fortsatt att hävdas som öppen mark. När betesdriften upphörde påbörjades även återbeskogningen med framför allt björk och ek av bergspartiernas mer skyddade områden.

### Landskap, siktlinjer och rumsligheter

Terrängen på Instön är kuperad med höga bergspartier. Det kuperade landskapet har naturliga och frodiga sprickdalar (klåvor) och fattigare berghällar. Liksom för övriga Bohuslän, genomgår Norra Instön nu en igenväxningsfas, eftersom betet i området har försvunnit sedan några decennier

Dalgångarna mellan bergen är bevuxna med lövträd, buskar och på några platser barrträd. I nordväst finns ett sammanhängande kalare bergsparti med ett karaktäristiskt bohuslänskt utseende med släta hällar. Öns nordvästra del är mer exponerad för hårda och salta vindar än övriga delar och här har igenväxningen varit mer begränsad. Centralt på det stora bergsmassivet på öns nordvästra del återfinns ett tidigare alkärr som nu till största delen är bevuxet med krattek. Den största av sprickdalarna omfattas

av infartsvägen till Norra Instön och består, förutom en väg, till större delen av tidigare brukade åkrar, betesmarker samt bebyggelse.

Det tydligaste landskapsrummet är ovan nämnda brukningscentrum som haft en ännu tydligare rumsbildning innan dagens igenväxning, som bidragit till att rummet har övergått till flera mindre landskapsrum. En fortsatt tillväxt av trädvegetation skulle göra att upplevelsen av landskapsrummen försvagas ytterligare.

I siktlinjen från väg 168 vid Instöbron mot nordväst skönjes fritidshusen i området Terra väl inbäddade i naturens grönska. Horisontlinjen utgörs av trädens kronor och inte av hustaken och huvudintrycket är en relativt grönskade ö med gles bebyggelse. Sett från samma väg, men väster ifrån, präglas siktlinjen av en kargare bild med bergsknallar närmast stranden och viss mänsklig aktivitet genom en småbåtsbrygga. De som färdas till sjöss norr om Instön erbjuds en vy med karg karaktär av en obebyggd skärgårdsö.

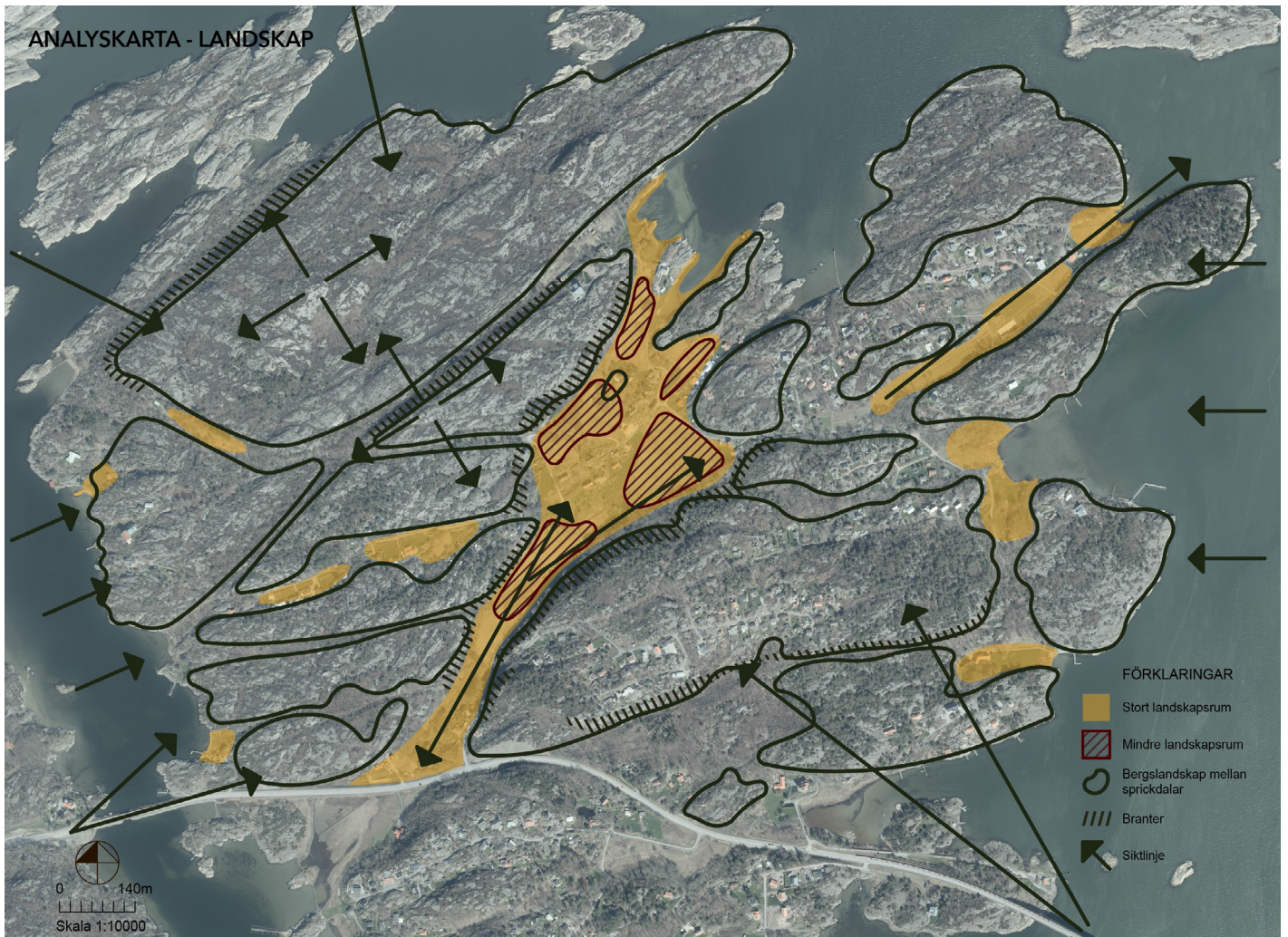


Bild: Archidea - Del av brukningscentrum

#### Sammanfattande punkter:

- Upplevelsen av Norra Instön som en obebyggd skärgårdsö utgörs av kala berg och naturområden
- Betydelsefulla siktlinjer såsom horisontlinjen av trädskronor från vägen och inom området bör förstärkas och bevaras
- För upplevelse och förståelse för kulturmiljön är det viktigt att inte större landskapsrummet växer igen
- Terrängen är kuperad med höga bergspartier och naturliga sprickdalar där bebyggelsen är anpassad och inplacerad utefter





Karta: Archidea - Landskaps- och kulturmiljöanalys



Bild : Gröna kilar mellan berg leder ut mot vatten och hav, etablerade mindre gångstigar återfinns på många håll



Bild: central dalgång S-N



Bild: Archidea - Bergshäll nordväst



Bild: Trädlinjen nedanför Instölid



## Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) avseende biologisk mångfald har genomförts för norra Instöns tätortszon på en översiktlig nivå. Det inventerade området är 125 hektar. Inventeringen har genomförts i enlighet med Svensk Standard (SS 199000:2014). Syftet var att skapa en överblick, att lokalisera värdefulla miljöer och identifiera förekomsten av generella biotopskydd samt att ta fram ett underlag för vidare arbete. En standardiserad NVI kartlägger värdefulla naturområden i tre eller fyra klasser. Områden som uppfyller kraven för naturvärdesklass 1 och 2 motsvaras enligt standarden av områden i miljöbalken 3:3, dvs ”mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt”. Dessa skall enligt miljöbalken så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Inventeringen på Instön har omfattat naturvärdesklass 1-3. Dessutom har små objekt med höga naturvärden kartlagts, s k värdeelement samt objekt som omfattas av generellt biotopskydd. Sedan tidigare hade kommunen kännedom om vissa områden som klassats som nyckelbiotoper samt ädellövskog med höga naturvärden i området. Inventeringen visade dock att det fanns betydligt fler områden med såväl höga värden (klass 2) samt påtagliga naturvärden (klass 3). Området hyser även en mängd mindre objekt med höga naturvärden, skyddsvärda träd samt stenmurar, våtmarker mm som omfattas av generellt biotopskydd i odlingslandskapet.

Huvudsakligen är naturvärden knutna till lövskogen som förekommer i sprickdalarna och det kuperade landskapet. Här förekommer ett större inslag av grova träd, främst ek. Det förekommer också en stor andel död ved. Ek i hög ålder har ofta en artrik flora och fauna och Sverige har troligen Europas största population av jätteeckar, vilket ger oss ett extra ansvar att bevara dessa träd. I inventeringsområdet konstaterades 28 naturvårdsarter, dvs arter som indikerar att ett område har naturvärde eller som i sig själv är av särskild betydelse för biologisk mångfald. Dessa återfanns inom fem artgrupper: Fåglar, kärlväxter, lavar, mossor och steklar.

Fem rödlistade fågelarter häckar inom området; gröngöling, stare, gulspurv, tornseglare och hussvala. Fyra fridlysta arter observerades; blåsippa, idegran, murgröna och revlumner. I inventeringsområdet finns tio generella biotopskydd. De består av öppna

diken, stenmurar, småvatten och en allé. De värdeelement som främst registrerades var grova träd samt småvatten.

## Rekreation och friluftsliv

Norra Instön berörs av riksintresset för friluftsliv samt nordväst om ön riksintresse för yrkesfiske.

Naturområden i området är idag otillgängliga, delvis beroende på terrängförhållanden och privata anspråk. Vid de flesta mindre vikar finns det badmöjligheter, från klippa eller badbrygga. De två större badplatserna som återfinns på varsin sida av ön drivs och iordningställs av samfälligheter och föreningar. Vid Tjällviken finns plats för fotbollsspel och långbord, här finns bad- och båtbyggor och här bjuds det in till midsommarfirande årligen. Det är populärt för båtar att ligga i den naturhamn som finns i nordvästra delarna. Vidare finns det på ön en tennisbana men det saknas anlagda lekplatser och övriga mötesplatser. Bad- och aktivitetsområden nyttjas främst av boende i närområdet, allmänheten har inte tillgång till dessa och det finns ingen upplysning att tillgå i form av informationsskyltar.

### Sammanfattande punkter

- Norra Instön hyser ovanligt mycket natur av stort värde, därmed behöver stor hänsyn tas i vidare planering
- Områden med höga naturvärden (klass 2) skall enligt miljöbalken 3:3 så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturvärden.
- Områden med påtagliga naturvärden (klass 3) bör skyddas mot åtgärder som kan skada naturvärden. Om skador blir oundvikliga bör naturvårdskompensation övervägas.
- Värdeelement och objekt som omfattar generellt biotopskydd bör skyddas, särskilt träd.
- Viktiga åtgärder för att bevara och utveckla höga naturvärden, t ex säkerställa bete av vissa områden och frihuggning av grova träd.
- Åtgärder för att tillgängliggöra naturområden såsom vandringsled och bättre tillgång till badplatser ger ökade möjligheter till rekreation och naturupplevelser.



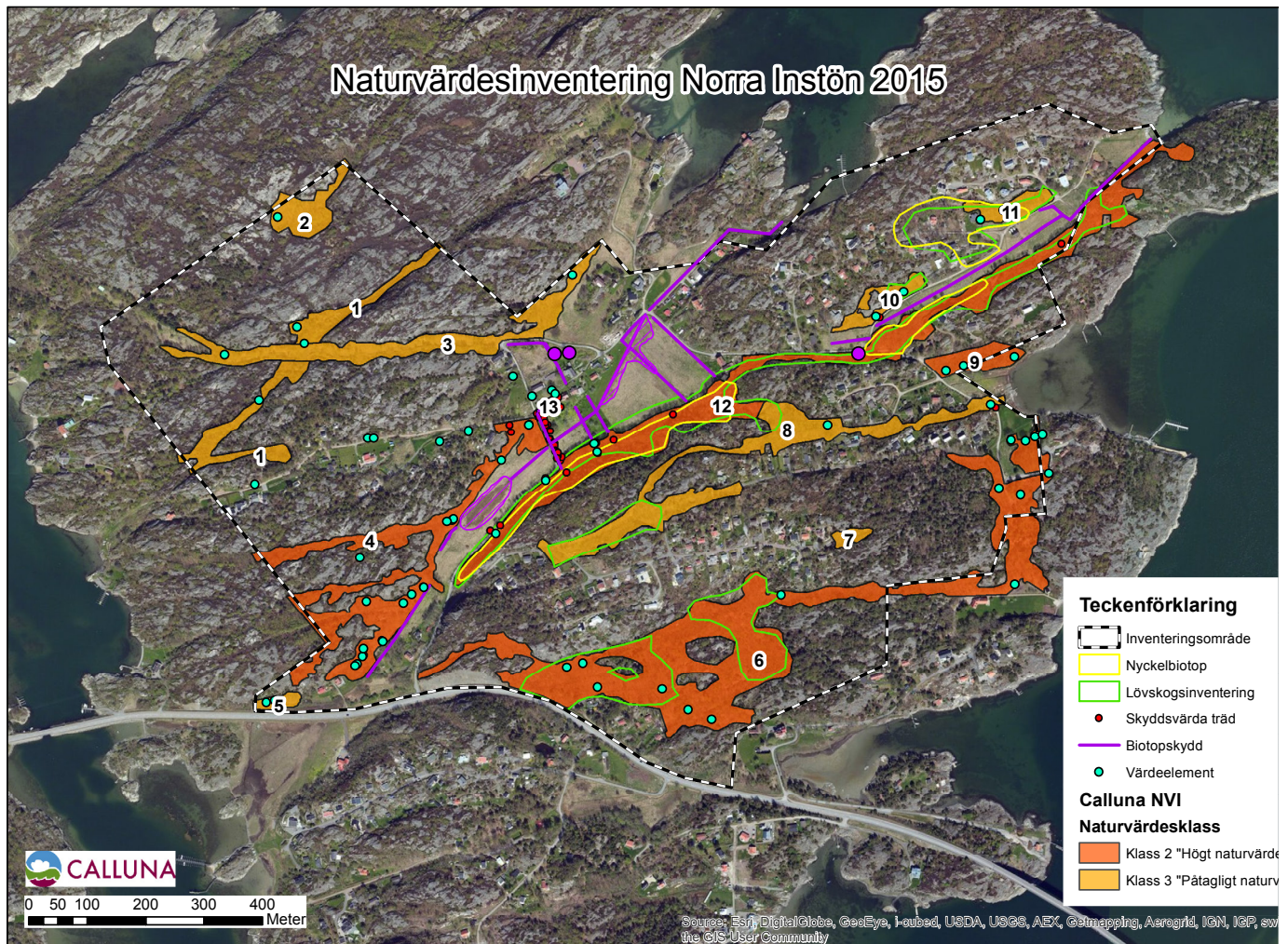


Bild: Karta över inventeringen, numrerade områden går att läsa vidare om i bilaga



Bild: Archidea - Ek vid instölld



Bild: Stenmur, viktig biotop



Bild: Igenväxt dike och sankt område



## Bebyggelse och kulturmiljö

### Bostäder och fritidshusbebyggelsen

För närvarande finns det ca 200 bostäder på Norra Instön, de flesta koncentrerade på östra sidan. Bebyggelsen i stort karaktäriseras av att den klustrar sig samman i mindre grupper, som ligger åtskilda från varandra och ”undagömda” – inbäddade i landskapet och natur, antingen i mindre dalgång eller på berget.

Huvuddelen av dessa är fritidshus byggda under 1950- och 1960-talen då Sveriges ekonomiska utveckling efter andra världskrigets slut ökade efterfrågan på dessa. Området är ett fysiskt avtryck från denna samhällsutveckling. Tillåtna byggnadsarea för fritidshusbebyggelsen varierar mellan 40 kvm och 100 kvm. Även minsta tomtstorlek varierar mellan de olika områdena. I den nyaste detaljplanen, som endast omfattar en fastighet, medges 150 kvm som största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad och 35 kvm för uthus. Det återfinns även ett antal större och omvandlade hus för permanentboende samt enstaka gårdar.

Väster, söder och öster om kulturlandskapet i mitten sprider sig den småskaliga fritidshusbebyggelsen i landskapet. Husen är väl anpassade till områdets topografi. Stugorna ligger inplacerade i de små dalgångarnas kanter samtidigt som klippornas höjder har lämnats obebyggda. Fritidshusbebyggelsen är i huvudsak koncentrerad till tre områden;

- Djupudden i väster – ett mindre antal fritidshus som ligger utmed Djupudds-vägen,
- Terra i söder – området ligger på en höjd med utsikt över havet. Husen i området är små och ligger tätt på mindre tomter,
- Tjällviken i öster – ett område med aningen större hus och tomter än i Terra.

Vidare är Kvarnudden ett område som växt fram med modernare bostäder av varierande utseende, vissa mer och vissa mindre anpassade efter naturens förutsättningar.

Ur ett kulturhistoriskt byggnadsvårdsperspektiv finns det ett antal objekt på Norra Instön som skapar värde och är intressanta att bevara. Det gäller såväl gårdsmiljöer och den större anläggningen Villa Lisviken (ritad av den välkände göteborgsarkitekten Nils Einar Eriksson) som den senare småskaliga fritidshusbebyggelsen med mindre stugor och tomter.

### Kulturmiljö och fornminnen

Inom området finns sju registrerade fornlämningar, varav en förstördes 1990. Här har det påträffats fynd från tre boplatser från yngre stenåldern. Bland de mest anmärkningsvärda fynden finns en votivvyxa i bärnsten. Vid det gamla hamnläget Djupudden finns en industrilämning, där det låg ett skärgårdsverk med sillsalteri och trankokeri.

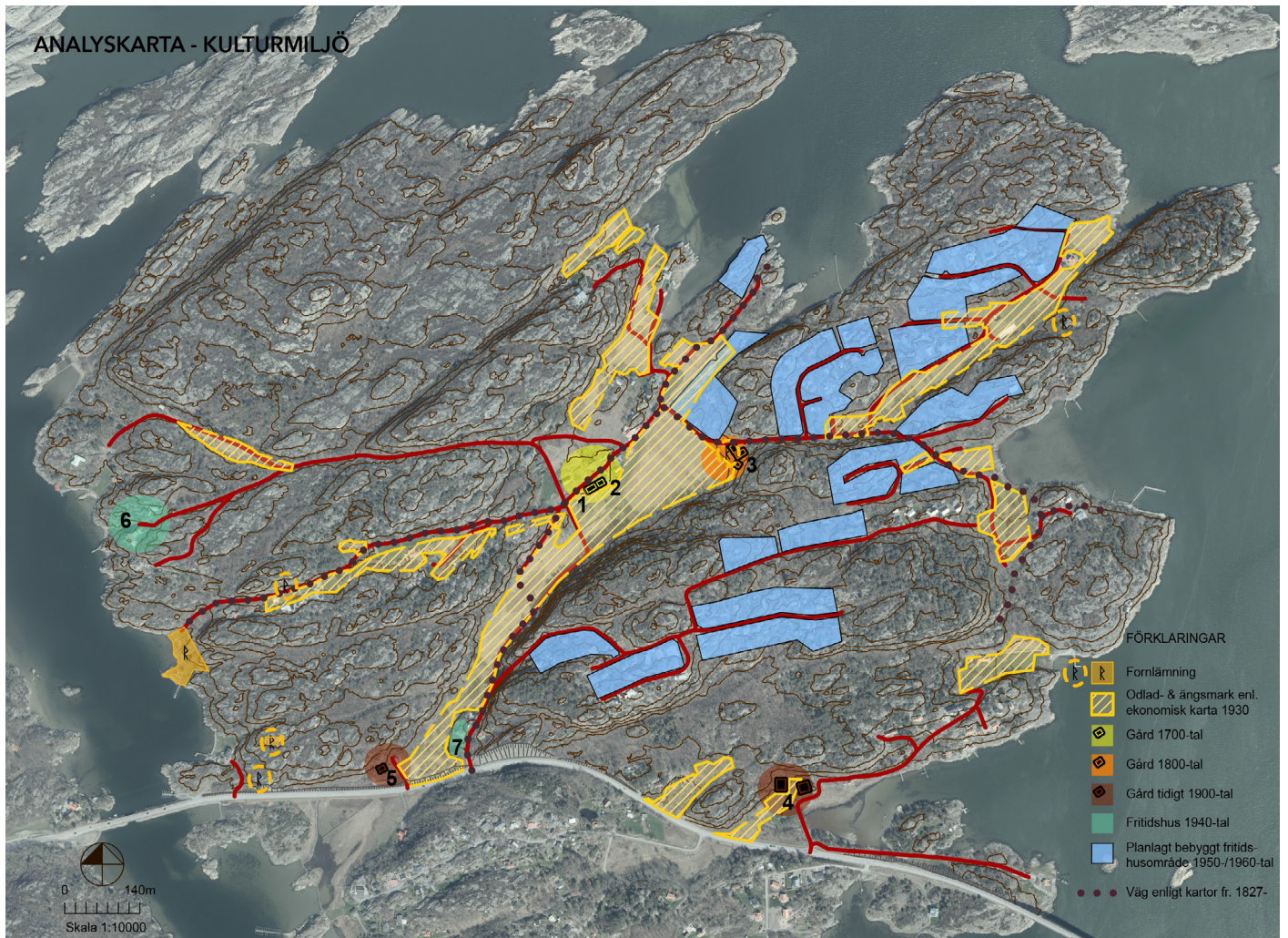
I kulturlandskapet finns tre bondgårdsmiljöer. Området kantas i söder av en brant sluttande bergsformation och ett lövskogsbälte med inslag av ädellövskog. I kulturlandskapets mitt ligger två av de tre gårdarna intill varandra på en liten höjd som omgärdas av ett sammanhängande öppet och tidigare brukat landskap. Öster om de båda gårdarna ligger den tredje gården. Den är belägen tätt inpå en vägsträckning och i det öppna landskapets blickfång.

Norra Instön har ett centralt kulturlandskap/brukningscentrum, där den äldsta nuvarande gårdsbebyggelsen ligger traditionsenligt på torra och något höglänta lägen vid odlingsmarken. Gårdarna har tydligt avläsbara strukturer med mangårdsbyggnader, äldre fruktträdgårdar, ekonomibygnader och omgivande ängar, som tidigare varit odlingsmark. Området är ett exempel på hur markanvändningen i dalgångarna har nyttjats av tidigare generationer och är även en rest av det omland som behövdes för att försörja befolkningen i Marstrand. Delområdet är känsligt för ny bebyggelse och rummets historiska funktion som jordbrukslandskap bör kunna läsas även i framtiden.

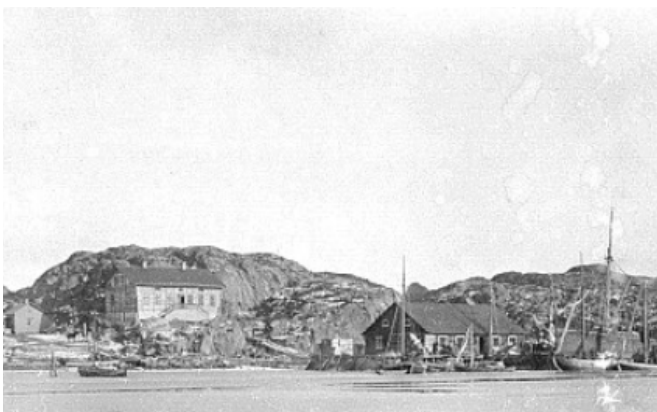
#### Sammanfattande punkter

- Bebyggelsen klustrar sig i mindre grupper
- Bebyggelsen utgörs främst av mindre fritidshus
- Många hus är välanpassade efter området topografi och sticker inte upp ovan landskapet
- Tydligaste och viktigaste kulturlandskap är brukningscentrum med sin gårdsbebyggelse
- Viktig fornlämning är skärgårdsverket med sill- och trankokeri





*Karta: Archidea - Landskaps- och kulturmiljöanalys*



*Bild: Archidea - Nr 5, Sill- och trankokeri*



*Bild: Lämningar från sill- och trankokeri*



*Karta: Fritidshusbebyggelse inplacerad i naturen*



*Bild: Värdefull äldre gårdsbebyggelse (1800-, 1700tal)*



# Teknisk infrastruktur

## Trafiknätet

Trafiknätet inom Norra Instön utgår främst från Tjällviksvägen som kan beskrivas som en matargata från vilken mindre vägar till de olika bostadsområdena ansluter. Infarten till Tjällviksvägen går från väg 168 med hastighetsbegränsningen 70 km/h. Vid infarten är det trångt för två bilar att mötas och vägen är generellt för smal. Flertalet mötesplatser har konstruerats längs med matargatans sträckning. Tjällviksvägen är asfalterad och ligger som lägst ca 2,5 möh och längs med bergskanten, därmed finns risk för blocknedfall från berg samt översvämning i vissa lågpunkter. Tjällviksvägen ägs och driftas av Norra Instöns vägförening, en samfällighet som ca 170 fastigheter är medlemmar i. Resterande vägar är även dessa privata eller samfälliga vägar.

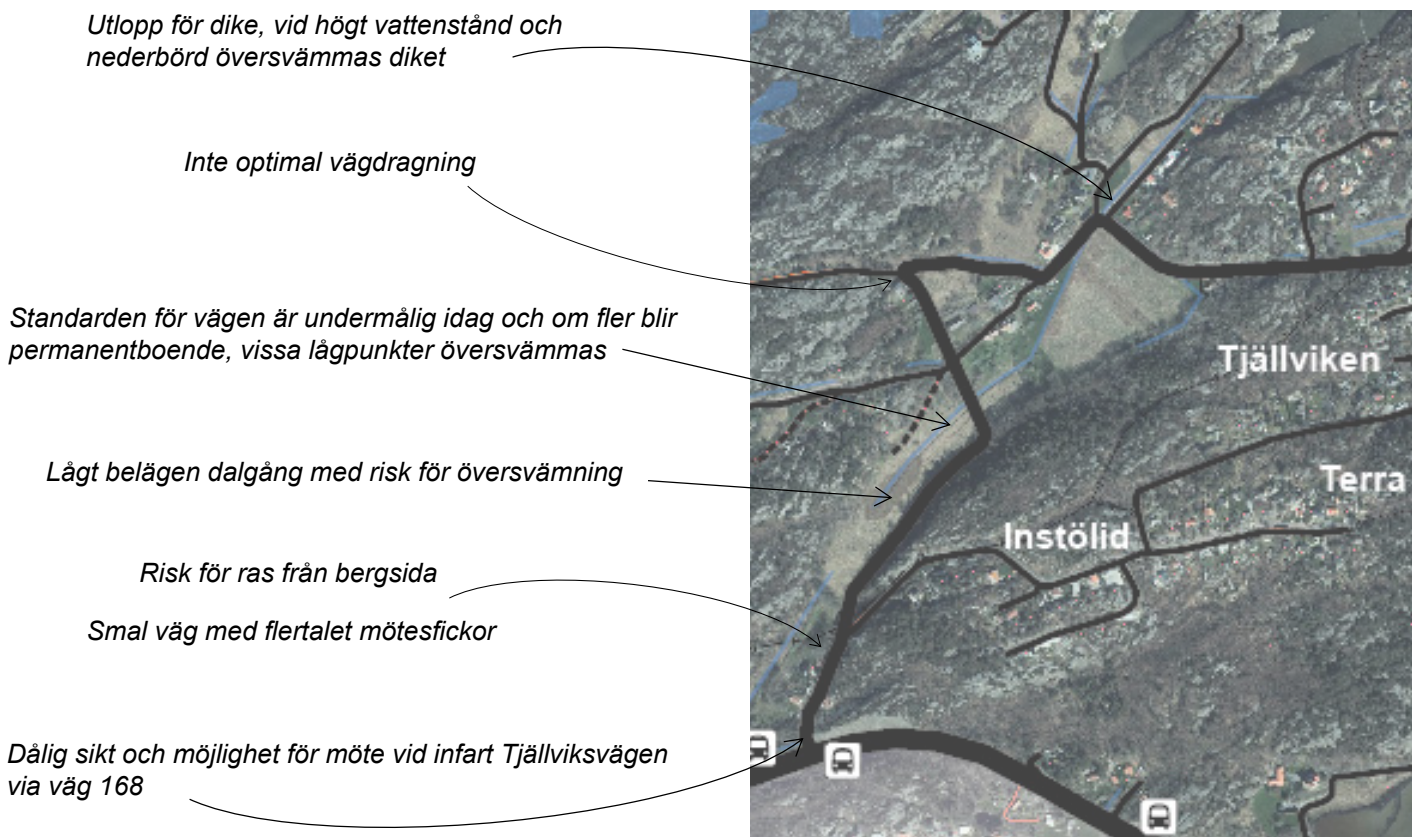
Vägarna inom området är generellt smala och ca 3-4 meter med få platser att mötas och utan funktionella vändplatser. Detta är problematiskt för större fordon, speciellt vid hämtning av hushållsavfall i området. Alla vägar inom området saknar belysning. Längs med väg 168, finns en gång- och cykelväg. Inom programområdet saknas iordningsställda gång- och cykelvägar samt cykelparkering. Kommunikationer i form av expressbuss går dagligen från

två busshållplatser längs med väg 168. Bussarna går mot Kungälv och Göteborg eller Marstrand med en turtäthet om ca 45 min. Inom en radie om 1 km kan det flesta på Norra Instön ta sig till busshållplatsen vid infarten, det tar ca 10 min vid promenad och ca 4 min för cykel. Det finns inga säkra passage över väg 168 för att komma till busshållplatserna.

Ingen utredning har gjorts för vägen men konstateranden har gjorts vid platsbesök att standarden på vägen är låg. Olika förbättringsåtgärder är nödvändiga vid utveckling av området såsom tydligare skyltning, breddning och alternativt ny dragning av väg. För att två bilar ska kunna mötas utan mötesplatser som idag, behöver den totala körbanebreddden vara minst 5,5 m.



Bild: Tjällviksvägen invid gårdsbebyggelse





## Vatten- och avlopp

Vattenförsörjningen sker idag i enskilda anläggningar. Generellt sker avloppsreningen i mindre enskilda anläggningar av blandad kvalitet. Gemensamma reningsverk med godtagbar standard finns i Tjällviken och Kvarnudden. Förutsättningar för lokalt grundvattenuttag, främst i de norra delarna i området är dåliga. Låglänta delar, i dalar och dalgångar innehar hög risk för inträngning av saltvatten. Det finns en avsaltningssystem för dricksvatten i ett av områdena. I låglänta delar går även många vattenflöden ut mot vikar genom diken och området riskerar översvämning.

Vatten- och avlopp måste kunna lösas för att möjliggöra ytterligare byggnation och utveckling i området. I dagsläget projekteras för en punkt vid väg 168, nere i dalen för indragning av kommunalt VA till området. Ledningar kommer troligtvis att behöva läggas i dalen eftersom de inte kommer fram invid vägen på grund av utrymmesbrist. Vidare så måste ett eventuellt skyddsavstånd om ca 20-50 meter för en pumpstation mellan bostäder läggas in. Kapacitet i Marstrands avloppsreningsverk kan vara begränsande för hur stor exploatering som är möjlig.

Många boende ser VA-frågan som oerhört viktig och engagemanget för att få kommunalt VA är stort.

### Sammanfattande punkter:

- Tjällviksvägen standard behöver uppgraderas vid utveckling av området
- Nytt läge för pumpstationer behöver planeras in på ett säkert läge med skyddsavstånd
- VA utbyggnad behöver ett arbetsområde och är ur framtida driftsynpunkt bra om det samordnas med vägdragning
- Verksamhetsområde för VA behöver bildas
- Åtgärder och anpassning för översvämningrisker behöver tas i beaktning vid fortsatt planering
- En förbättring av möjligheterna att ta sig till och från kollektivtrafik som återfinns längs med väg 168
- Förbättrad tillgänglighet och trafiksäkerhet behov för allmänhet och renhållningsfordon



Bild : Renhållningsfordon på väg i området



Bild: Tjällviksvägen(rakt fram) och infarten till Instölid



Bild: Avloppshantering sker privat i området



VA- lösning i området



# PLANFÖRSLAG

## Förslagets huvuddrag

Norra Instön bebyggs och utvecklas utefter översiktsplanens intentioner med förtydligande och tillägg, med ambitionen att vara en grannby till Marstrand där kommunal service för befolkning finns.

Förslaget föreslår en fördubbling av antalet bostäder på den västra delen av Norra Instön inom ett behändigt avstånd till kollektivtrafiken. En grov uppskattning för antalet bostäder har gjorts med hänsyn till områdets förutsättningar. Förslaget ställer nya krav på befintliga vägar vilket gör att en alternativ vägdragnings föreslås i anslutning till en befintlig infart som möjliggör för mötande trafik och separat gc-väg. Planprogramsförslaget bygger på att kommunalt VA område bildas och förutom att befintliga fastigheter omvandlas till permanentboende så förstärks området med nybyggnation i etapper över tid. Bebyggelsen föreslås främst utgöras av 1-2 våningar hus i form av friliggande mindre villor, radhus, parhus och kedjehus placerade i bergsterängen i små grupper. Bebyggelsen i centrala delar i dalen utgör bykärnan och här föreslås flerbostadshus i 2-3 våningar i en gårdsstruktur. Byggnaderna samspelar och förstärker det befintliga och värdefulla brukningscentrum samt inramningen av landskapsrummet. Det centrala landskapsrummet och dalen är viktig att de hålls öppna för synliggörandet av kulturhistoria. Hänsyn tas till värdefull natur och landskapsbild. Utvecklingen av ett mindre stig system runt ön möjliggör ett rörligare friluftsliv för både boende och besökare. Det synliggörs genom skyltning inom området till bad, natur, leder och utsikter. Norra Instön blir ett utflyktsmål.

## Vision, mål och strategier

Visionen är den sammanslagna idén om utvecklingen av Norra Instön från dels boendes, intressenters och kommunens intressen.










*Norra Instöns identitet är tydlig, området växer och utvecklas i etapper utefter natur- och kulturmiljöns förutsättningar. Boende (idag och imorgon) och besökare har möjlighet att vistas här året runt i livets alla skeden, med närhet till Marstrand, Kungälv och Göteborg.*

Mål och strategier för programmet syftar till att tydliggöra och säkerställa en hållbar utbyggnad och utveckling av Norra Instön för alla, med sikte på 2020 fram till 2050 i enlighet med Öp2010.

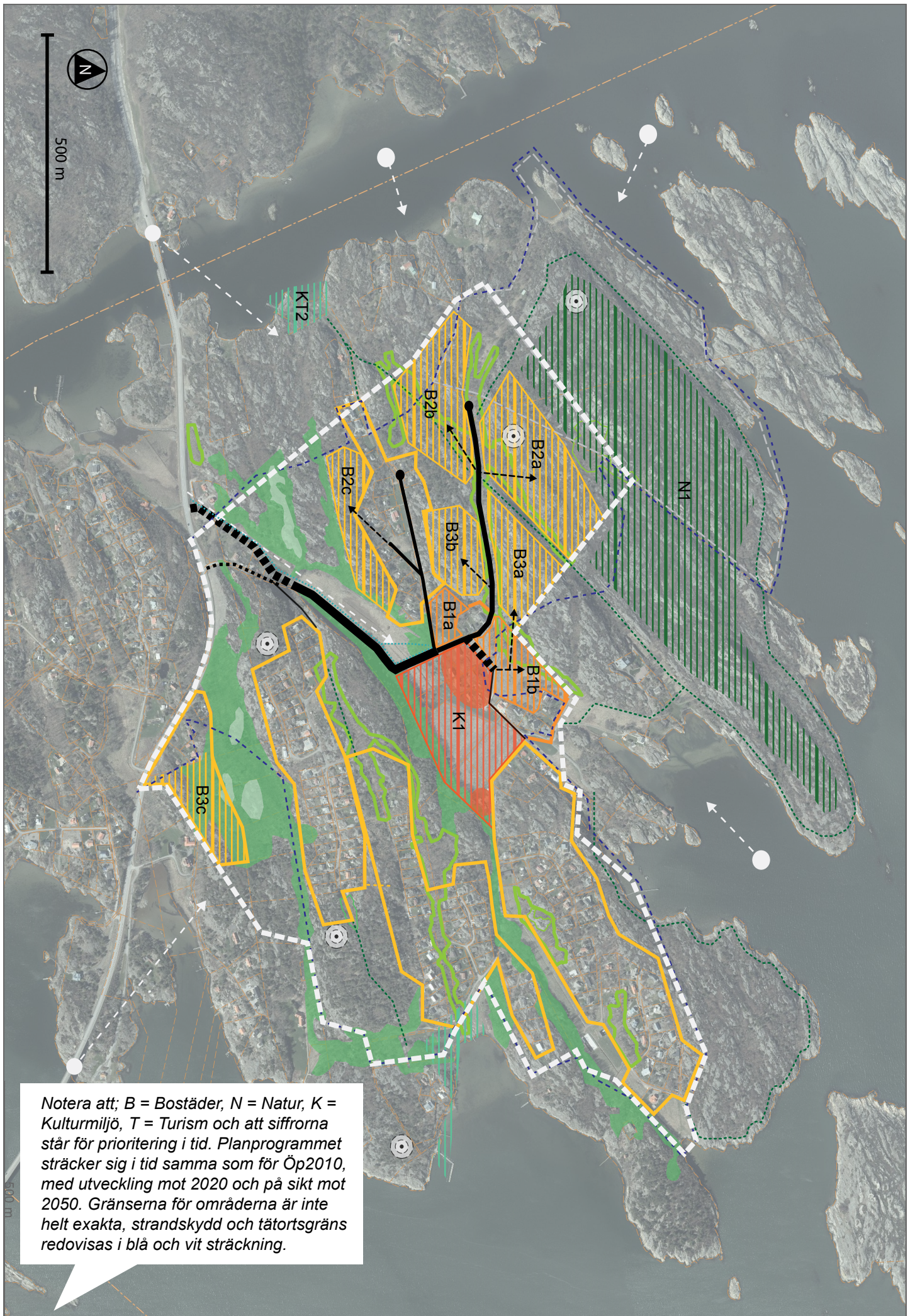
## Strategier

- Utveckla Norra Instön efter naturens förutsättningar och tillvarata och synliggör värdefull natur och kulturmiljö för boende och besökare
- Värna riksintresset om friluftsliv genom att tillgängliggöra och bevara opåverkade havs- och naturområden för allmänheten
- Bygg vidare på befintlig struktur men koppla samman öst, väst och mitt genom gångstigar och skapa ett byrum för möten centralt
- Komplettera med nya bebyggelse och upplåtelseformer som saknas i området där det bedömts lämpligt
- Klimat- och miljöanpassa området för en hållbar utveckling

## Beskrivning av planprogramskarta

- K1** Bevarande av kulturmiljö med brukningscentrum. Stort landskapsrum värdefullt att bevara och hållas öppet.
- KT2** Förtydligande kulturminne av trankokeri för turism.
- N1** Utveckling av strövarområde med liten vanringsled sammankopplat med utsiktsplats. Området bör hållas öppet och tillgängligt för allmänhet.
- B1a** Central tät exploatering om ca 20-30 bostäder i 2-3 vånings flerbostadshus. Plats för teknisk anläggning.
- B1b** Central tät exploatering om ca 40-50 bostäder i 2-3 vånings flerbostadshus. Plats för teknisk anläggning.
- B2a** Större område för byggnation om ca 50-60 bostäder i form av mindre radhus, parhus och enstaka villor
- B2b** Större område för byggnation om ca 30-40 bostäder i form av radhus, parhus och friliggande villor
- B2c** Förtätningsovmråde med ca 10-20 bostäder i form av radhus och parhus
- B3a** På sikt mindre område om ca 10-20 bostäder, radhus och parhus samt mindre villor
- B3b** På sikt mindre område om ca 10-20 bostäder, radhus och parhus samt mindre villor
- B3c** På sikt (minskat 2050 område) utveckling av område för förtätning och nybyggnation om ca 20-30 bostäder
-  Grönområden med höga naturvärden ska bevaras, utvecklas och kunna användas för rekreation
-  Vägstandard höjs, kompletteras med gc-väg
-  Ny alternativ anslutning för infartsväg samt VA utbyggnad
-  Ny alternativ vägförbindelse genom området, innebär att ny yta för byggnation (B1b) möjliggörs, förtydligar gårdsrummet.
-  Väg breddas om nya bostadsområden tillkommer
-  Förtätningsovmråden för enstaka objekt efter befintliga storleksförhållanden, eventuell ökad byggnadsarea
-  Utveckling av större bad och båt vikar
-  Siktlinjer och utsikter viktiga att beakta i utveckling
-  Äldre plan upphävs utom tätortsgräns







## Förslag för Teknisk infrastruktur

Mål och strategier för programmet syftar till att tydliggöra och säkerställa en hållbar utbyggnad och utveckling av Norra Instön för alla, med sikte på 2020 fram till 2050 i enlighet med Öp2010. Med kommunalt VA förväntas fler bosätta sig här permanent, med byggnation i området medföljer en ökad trafikering på den befintliga vägen och utbyggnad av infrastruktur. För nya bostadsområden ska väg och VA om möjligt anpassas efter terrängen och minimera intrånget i naturmark, samt ansluta till befintliga strukturer och ny pumpstation. För inpassning i landskapet ska hänsyn till landskapets karaktär tas. Standarden på Tjällviksvägen behöver uppgraderas för att möjliggöra för fler permanent boenden. För områdets karaktär är det viktigt att bibehålla småskaligheten av en bygata och lägre hastigheter, vilket är viktigt att tänka på vid utformningen. Infarten till området är farlig ur trafiksäkerhetsynpunkt vilket gör att en alternativ vägsträckning som ansluter till befintlig väg kan vara ett alternativ. En ny alternativ infart till området kan öka trafiksäkerheten. Denna kan möjliggöra för bilar att mötas, skapa bättre sikt och förstärkt siktlinje samt säkerhet för gång och cykeltrafikanter.

För att boende och besökare till området ska kunna använda sig mer av kollektivtrafiken behöver en separat gc-väg anläggas jämsides med infartsväg inom 500 meter till hållplatsläget. Parkering anordnas inom fastigheter, en mindre besöksparkering ur tillgänglighetsaspekt kan finns i anslutning till bykärna och djupuddens badplats. VA och väg behöver samordnas för minskade anläggningskostnader och drift samt krävs en ny pumpstation ett skyddsavstånd om ca 20- 50 meter på en godtagbar höjd(ca 4 meter) över nollplanet.

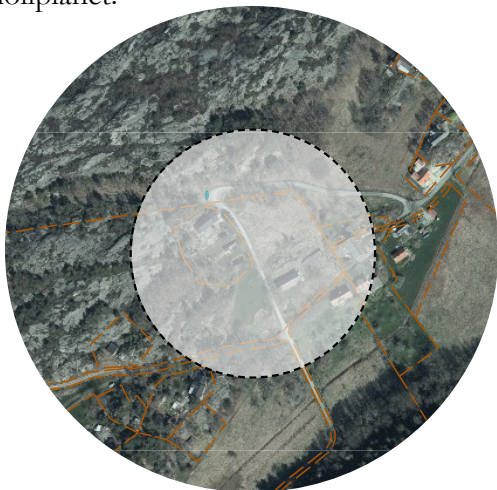


Bild: Område för var en pumpstation borde lokaliseras

## Förslagsprinciper

- Infartsgata breddas och separat gc-väg anläggs till bykärna
- Infartsväg bör utformas för låg hastighet med karaktär av en bygata
- Vägar ska anpassas till landskapet och utformas så att de är tillgängliga för de trafikanter och typfordon som avses
- Alternativ till omlokalisering av infartsväg vid väg 168 väster om nuvarande infart i befintlig vägsträckning, kräver eventuellt vänstersvängfält
- VA och gata ska samordnas om möjligt
- Pumpstation placeras i landskapet med hänsyn till höjd och säkerhetsavstånd
- Alla bostäder ansluts till verksamhetsområde för kommunalt VA
- Belysning, skydd och ökad säkerhet vid busshållplats



Bild: Illustration av en vägsträcka med gc-möjlighet



Bild: Illustration av alternativ dragning av vägområde



## Förslag för natur och rekreation

På Norra Instön bör naturen fortsatt letar sig in till husknuten. Otillgängliga naturområden och utsiktsplatser kan bli mer tillgängliga genom nya bostadsområden. För att förbinda områden och målpunkter med varandra föreslås det genom berg och skog finnas mindre stigsystem. En större vandringsled likt den på Koön föreslås utvecklas i nordvästra delen av området. Den kan användas av flera till närrekreation, som utflyktsmål eller förbindelse till vatten. Längs med vandringsled, stigar och inom området föreslås skyltning till och från målpunkter. Badplatser vidareutvecklas, framför allt Djupdalen i väster - där mycket av ny bebyggelse förläggs, för att kunna nyttjas av flera.

Sverige har genom internationella konventioner åtagit sig att verka för att bevara biologisk mångfald, bl.a. genom konventionen om biologisk mångfald. Norra instön hyser ovanligt mycket natur av stort värde för biologisk mångfald. Genom att ta hänsyn till områden med positiv betydelse för biologisk mångfald bidrar vi till att uppfylla miljöbalkens krav, Sveriges internationella åtagande samt de av riksdagen antagna miljömålen. Stor hänsyn behöver därmed tas för värdefull natur, både inför kommande detaljplanering och inför genomförande av byggåtgärder i området.

### Förslagsprinciper

- Stor hänsyn till natur av stort värde bör tas under kommande detaljplanering och byggåtgärder
- Landskapet och dess silhuett i form av siktlinjer från väg och vatten skall inte förändras drastiskt
- Naturmiljöer bör tillgängliggöras genom gångstigar på ön
- Det större landskapsrummet bör efterhållas med hjälp av betesdjur, till exempel får
- Skyltar till natur och bad blir tydligare för allmänhet och besökare



Bild: Illustration för inspiration



Bild: illustration av förslag för ny promenadstig, kanske en fortsättning på Marstrands populära prommemare.



## Förslag bebyggelse och kulturmiljöer

Föreslagen bebyggelseutveckling är avhängt en uppgradering av nuvarande vägstandard och är en grov uppskattning av antal möjliga bostäder. Förslaget utgår från att stärka brukningscentrum och möjliggöra för byggnation på öns västra del. Bykärnan utgörs av nuvarande brukningscentrum och ny bebyggelse. Här bevaras det större landskapsrummet men ett mindre med påtagliga naturvärden prövas för byggnation i 2-3 våningar, med ladan och gårdsbebyggelsen som inspiration. Vägen till och genom bykärnan utgörs av ett mindre gaturum för gc-trafik och bilar i småskalig karaktär där husen är nära gatan. Bebyggelse struktureras som gårdsrum runt nuvarande gård. Byggnation av flerbostadshus i olika upplåtelseformer (bostads- och hyresrätter) möjliggör för en blandning av människor i olika åldrar. I västra delen där det idag är glest med bostäder föreslås en exploatering utefter ÖP 2010 och för att balansera bebyggelsen i området. Byggnation här föreslås ske med varsamhet om landskap och naturens förutsättningar. Främst är det aktuellt med radhus, parhus och villor i mindre grupper om ca 10-20. De mindre grupperna bör bindas ihop genom stigsystem. Bebyggelsen skall om möjligt passa in i landskapet så att sprängning undviks samt att valet av material blir naturligt för platsen. Komplettering av befintliga bostäder i öst kan ske med hänsyn till omgivningens skala och utformning

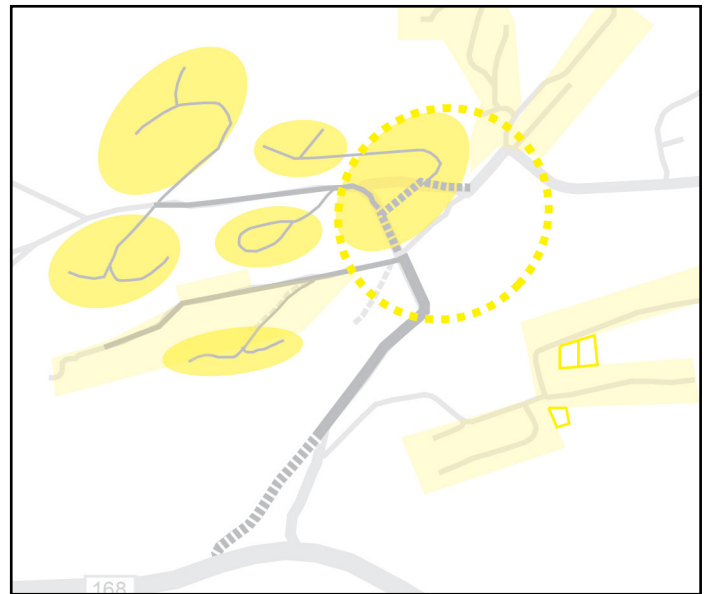


Bild: Illustration på förslagsprincip med bebyggelse som stärker bykärna och byggnation om mindre grupper i väst



Bild: Utgångspunkten är gårdsbebyggelsen idag

### PRINCIPER FÖR BOSTÄDER (B1)

- Mindre bygaturum
- 4-6 enheter/gård
- 2-3 antal våningar
- Sadeltak
- I huvudsak träfasader
- I huvudsak traditionella falufärger alternativt naturligt material

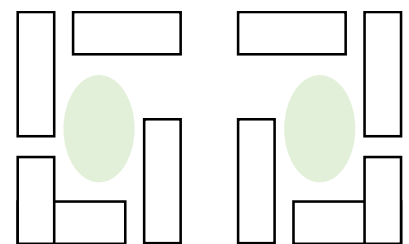
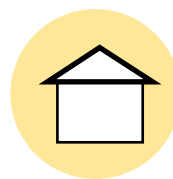


Illustration: Gårdstruktur och sadeltak



Foto: Matilda Svenning, Bostadshus - Abako arkitekter



Bild: Landström arkitekter AB, Brf Kumlet, Brännö  
Foto: info@brfkumlet.se'

## PRINCIPER FÖR BOSTÄDER (B2 + B3)

- Främst radhus, kedjehus och eventuellt villor
- 1,5 - 2 våningar
- Inplanerat väl i natur efter terräng
- Bebyggelse underordnas horisontlinje av träd
- Pulpettak alternativt sadeltak
- Färgskalor i dova gråa, gröna och naturliga i trä

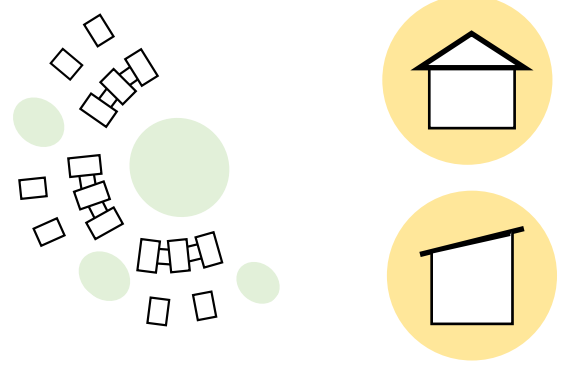


Illustration: Grupper av radhus, villor och sadel- och pulpettak.



Bild: Parhus och radhus i terräng, Norra Hallås



Bild: Friliggande villa inpassad i terrängen

## PRINCIPER FÖR BOSTÄDER I OMVANDLING OCH FÖRTÄTNING

- Friliggande villor ev parhus
- 1,5-2 våningar
- Samspel med omgivning i utformning, volym och skala
- Hänsyn till natur, sikt- och horisontlinje
- Prövning av område av bostäder för 2050

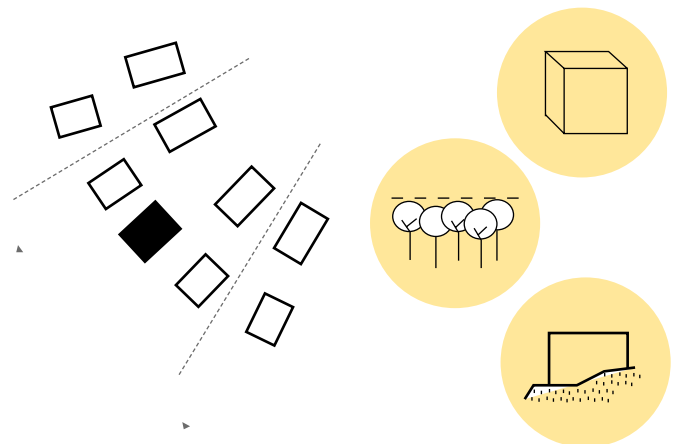


Illustration: Komplettering hus efter skala och natur



Bild: hus på norra instön, inpecrad väl i terrängen

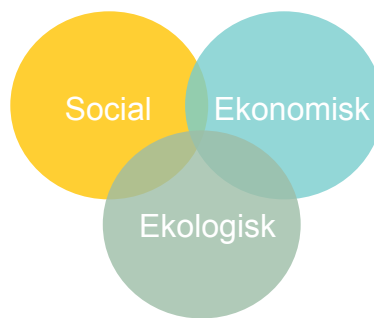


Bild: fritidshus på norra instön



# KONSEKVENSER

En översiktlig konsekvensbedömning av planprogramsförslaget har tagis fram där förslaget analyseras utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Vidare konsekvenser behöver utredas och beskrivas vid framtida detaljplanläggning.



ASPEKTER	HÅLLBARHETSBEDÖMNING
<b>Social</b>	<b>Konsekvensbeskrivning</b>
Väg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökad trafiksäkerhet : Ett alternativ till ny infart till området skapar möjlighet för säkrare möten, bättre sikt samt en förstärkt siktlinje in i området.</li> <li>Ökning av bilar, cyklar och buller: Förslaget innebär att fler fordon kommer att trafikera infartsväg och väg 168. Detta medför en ökning av buller men förslaget möjliggör även för fler människor att ta sig till och från kollektivtrafiken och välja detta som alternativ</li> </ul>
Vatten och avlopp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möjliggör för ökad andel människor som kan bostätta sig permanent</li> </ul>
Bebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bidar till att skapa rörlighet på bostadsmarknad</li> <li>Fler boende innebär fler människor som ska nyttja natur och infrastruktur</li> <li>Fler upplåtelseformer och möjligheter till boende möjliggör för en mindre homogen grupp boende och fler helårsboende i området</li> <li>Att omvandla vissa fritidshus kan innebära större variation i området och att mark som redan är tagen i anspråk utnyttjas för helårsboende till låga boendekostnader</li> </ul>
Kulturmiljöer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökad förståelse för områdets kulturmiljöer: Genom att belysa och värna kulturmiljöarven skapas en tydligare förståelse och läsbarhet av områdets historia och arv. Genom detaljplanering kan viss bebyggelse och miljöer skyddas</li> <li>Risk finns att delar av kulturmiljön förvanskas om byggnation inte tar hänsyn till denna</li> </ul>
Natur och rekreation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökad tillgänglighet: Att möjliggöra för mindre stigsystem och skyltning till naturen kan fler ta del av allemansrätten</li> <li>Gröna miljöer som föreslås utvecklas och bevaras har positiva effekter på den fysiska, psykiska och den sociala hälsan för människor</li> </ul>
<b>Ekonomisk</b>	
Väg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genom en uppgradering av befintlig väg och eventuell ny vägdragning förväntas detta innebära ökade kostnader av byggnation och drift, främst för exploatörer och vägförening.</li> </ul>
Vatten och avlopp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunalt verksamhetsområde innebär utbyggnads- och driftkostnader. För enskilda fastighetsägare åläggs en anslutningsavgift</li> </ul>
Bebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plankostnadsavtal tecknas för detaljplaner som möjliggör bebyggelseutveckling. I avtalet regleras kostnader såsom för utredningar, personalkostnader och annonser etc till exploatör</li> <li>Inkomst för exploatörer vid försäljning av bostäder</li> <li>Nya bostäder och fler permanentboende innebär ökade skatteinkomster men även ökade kommunala kostnader</li> <li>Äldre detaljplan föreslås upphävas i enlighet med Öp2010 och behöver tas i beaktade av bebyggelse i B2a och b områden</li> </ul>
Kulturmiljöer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kan innebära attraktionskraft och därmed inkomster för turism, eventuellt ökade kostnader för underhåll till exempel för byggnader och kulturminnen</li> </ul>
Natur och rekreation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vid utbyggnad/utveckling av natur och rekreation tillkommer nya driftkostnader</li> </ul>



Ekologisk	
Väg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökning av andel människor som bor och lever här förväntas även medföra en ökning av trafik i området</li> </ul>
Vatten och avlopp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positivt för minskade utsläpp i natur med kommunalt VA istället för befintliga privata system</li> </ul>
Bebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Påverkan på jungfrulig naturmark, främst berg och endast liten andel nuvarande sly och ängsområden</li> <li>• Genom en ökning av befolkningen ökar även det ekologiska fotavtrycket för området</li> </ul>
Kulturmiljöer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genom att hålla större landskapsrum öppna och värna äldre träd och biotoper såsom stenmurar bibehålls en god biologisk mångfald.</li> </ul>
Natur och rekreation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minskad naturmark, eftersom denna försvinner till förmån för bebyggelse</li> <li>• Riksintresse för rörligt friluftsliv förväntas påverkas till det bättre om stigsystem utarbetas och området bjuder in allmänhet bättre via exempelvis skyltning</li> <li>• Planförslaget innebär att vissa naturområden med påtagliga naturvärden kommer att tas i anspråk och påverkas negativt av bebyggelse. Stor hänsyn och omsorg i detaljplanering kan göra att den påverkan kan hållas på låg nivå. Om kompensationsåtgärder genomförs innebär att det ökar biologisk mångfald på andra platser i området. Även naturmark som inte uppnår klass 3 försvinner till förmån för bebyggelse. Områden för höga naturvärden föreslås i största mån vara opåverkad av bebyggelse, undantag för provning görs i öst B3c (Öp2050).</li> </ul>

## 0- Alternativ

För planprogramsförslaget har ett så kallat 0-alternativ konstruerats. Den försöker beskriva utvecklingen av Norra Instön om inte planprogramsförslaget blir godkänt och detaljplaner startats. Den beskriver en utveckling som inte styrs av regleringar i plan- och bygglagen.

Sammantaget görs en bedömning att karaktären kvarstår men att det blir svårt för området att kunna bidra med befolkningsunderlag som behövs för en levande kust året om. Eventuellt kan fler på sikt flytta ut permanent i befintligt bestånd beroende på möjlighet till kommunalt VA.

ASPEKTER	0 - ALTERNATIV
Social/kulturell	Karaktären av en privat skärdgårdsö för sommarboende består, ett mindre antal bostäder kan komma att omvandlas för året runt boende vid förbättrade VA-möjligheter. Norra Instön kompletteras inte med bostäder av olika upplåtelseformer, detta innebär att området fortsatt kommer förmodas ha en homogen befolkningssammansättning. Det innebär även att inte fler boendeanternativ skapas, vilket gör det svårt att bo på Norra Instön i livets alla skeenden. Området kommer heller inte att enligt Öp2010 utgöra ett befolkningsunderlag för serviceorten Marstrand eller kollektivtrafiken. Genom att inte utveckla stigsystem eller badplatser kommer fortsatt området att vara privat med få mötesplatser för boende och besökare.
Ekonomisk	Inga nya kostnader för att öka standard tillkommer boende om inte föreningar fattar beslut om detta. Nyttjandet av kommunalt VA bedöms inte bli hållbart med endast sommarboende och belastningen på kommunala medel kan öka. Service och övriga välfärdsfunktioner på Marstrand kommer inte kunna stötta av ett befolkningsunderlag för Norra Instön vilket innebär försämrade villkor för dessa verksamheter. Kommunen kommer inte att få intäkter i form av nya skattebetalare.
Ekologisk	Om Norra Instön inte utvecklas vidare kommer fortsatt natur att få vara orörd, vilket innebär att värdefull natur och biologisk mångfald bibehålls. Vidare förväntas dock vissa platser utan underhåll minska dess läsbarhet av historiskt landskap och kulturmiljö. Det ekologiska fotavtrycket förväntas inte öka vilket är positivt.



# FÖRSLAG GENOMFÖRANDE OCH ETAPPUTBYGGNAD

Nedan följer en beskrivning av förslag till genomförande, åtgärder och avvägningar, för att Norra Instön skulle kunna utvecklas enligt planprogramsförslaget över tid. För varje programförslag listas de åtgärder som anses nödvändiga för att komma vidare. Etappindelning beskriver vilka planprogramsförslag som behöver gå först för störst nytta. Etappindelningen bygger på ett antal samlade parametrar som studer-

ats och varit viktiga för Norra Instön att beakta vid utveckling. I etappindelningen har vikt legat på;

- Överensstämmelse från Översiktsplan 2010
- Bidrag till bostadsförsörjningsmål
- Hänsyn till naturvärden och tillskapande av mer värde för det rörliga friluftslivet
- Underlag för och närhet till kollektivtrafik
- Samhällsekonomi

Etappindelning	Beskrivning	Motivering	Avvägning
Etapp 1	Central del, dalen och brukningscentrum, väg, va och bostäder(B1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Området ligger som 2020 för bostäder i ÖP -10</li> <li>• Uppgradering av väg och indragning av va möjliggör för byggnation och åretruntboende</li> <li>• Området ligger inom 500 m till kollektivtrafik</li> <li>• Bostadsbyggnation i flerbostadshus möjliggör för fler andel boende och val av boende på ön</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avvägningar behöver ske mellan mindre landskapsrum och påtagliga naturvärden i förhållande till nybyggnation, breddning av väg samt skyddsområde för pumpstation</li> <li>• Anslutningen av matargata till väg 168, ny eller befintlig och behov om ev vänsterkörfält och uppgradering</li> </ul>
Etapp 2	Utbyggnad av stigsystem och uppgradering av nuvarande badplatser, eventuell utveckling av turism	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärker öns attraktionskraft för allmänheten, stärker det rörliga friluftslivet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Badplatser och antal båtplatser kan stå i konkurrens om utrymme samt behovet av parkering och tillfartsmöjligheter för dessa</li> <li>• Stigar kan behöva dras över privata fastigheter</li> </ul>
Etapp 3a	Omvandling och komplettering av byggnation i öst, anslutning till VA verksamhetsområde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvandlingsområde i Öp2010</li> <li>• Viktigt vid utbyggnad av VA att få anslutningspunkter och permanentboende för ledningstryck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behov om pumpstationer för dessa områden behöver undersökas</li> <li>• Gamla detaljplaner kan komma att behöva ändras</li> </ul>
Etapp 3b	Bostadsbyggnation i väst, omvandling av befintliga områden i väst (B2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bostäder 2020 och omvandlingsområde i Öp2010</li> <li>• Bostadsbyggnation här bidrar till kommunala bostadsmål samt kan nyttja och stärka väg och VA- investeringar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gammal detaljplan behöver här upphävas</li> <li>• Områden med påtaglig naturvärden tas i anspråk och behöver vägas gentemot ny bebyggelse</li> </ul>
Etapp 4	Bostadsbyggnation i väst och eventuellt i sydöst (B3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Väst ligger i närhet till utbyggnadsområde men ej i Öp2010 som bostäder, öst ligger för bostäder 2050 och inom höga naturvärden och strandskydd</li> <li>• Bidrar till bostadsmål, i närhet till kollektivtrafik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• För B3c inväntas beslut om överklagan av strandskydd och intressekonflikt för höga naturvärden och ny bebyggelse som kan göra området olämpligt</li> </ul>



Förslagsdel	Behov och åtgärder	Ansvar
Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VA utredning och projektering behöver göras i närtid</li> <li>• Trafikutredning för matargata och gator till nya bostadsområden är i första hand inte kommunala angelägenheter utan bekostas av exploatörer och görs troligtvis i detaljplan.</li> <li>• Det vore bra om utbyggnad och projektering av VA samordnas med väg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen för VA, Vägförening, och exploatörer för väg</li> </ul>
Bebyggelse och kulturmiljö	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljplaner behöver tillskapas för olika etapper</li> <li>• Detaljplaner behöver eventuellt samordnas mellan fastighetsägare och samfälligheter</li> <li>• Bygglov för enstaka komplettering i bebyggelse</li> <li>• Skydd av kulturmiljö kan ske i detaljplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen och exploatörer</li> </ul>
Natur och rekreation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell skötselplan för ängs/åkermark och värdefulla träd</li> <li>• Undersökning av möjligheterna för stigsystem och skyltmöjligheter</li> <li>• En miljökonsekvensbeskrivning kan behöva tas fram i respektive detaljplaner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen och exploatörer</li> </ul>

## FORTSATT ARBETE

Planprogrammet ser möjligheter att utveckla Norra Instön med fler bostäder, med hänsyn till natur och kulturmiljöer och med närhet till kollektivtrafik. Området kan även bli en destination för friluftsliv och naturen tillgängliggörs bättre för besökande och boende. För att bebyggelsen i den utsträckning som planprogrammet föreslår ska kunna förverkligas behöver ett antal frågor lösas såsom väg och VA, samt anpassning till natur och landskapsvärden. Vägstandarden behöver höjas, eventuellt nytt läge för en infart behöver utredas. Det finns ingen kommunal mark eller vägar i området. Huvudspåret är därför att vägarna fortsatt är i privat regi. Ansvar och kostnader för en trafikutredning och utbyggnad av infartsväg till godtagbar standard åligger därför vägsamfällighet och exploatörer. Den första detaljplanen med betydande bebyggelse behöver därmed ta detta i beaktning och innefatta en breddning av vägen. Gällande Vatten - och avlopp behöver ett kommunalt verksamhetsområde skapas.

Sammanfattande punkter att arbeta vidare med:

- Väg; En vägutredning är nödvändig för fortsatt utveckling av området, kostnader och samordning för godtagbar standard åligger vägsamfällighet och exploatörer
- Bebyggelse; antal och fördelning av bostäder i olika områden
- VA; Behövs ytterligare projektering samt lokalisering av pumpstation
- Friluftsliv; Tillgängligheten och skyltning av natur och rekreation behöver samordnas i området, och med aktörer för främjandet av friluftsliv och turism
- Naturvärden; Ytterligare kompletterande inventeringar på en högre detaljnivå behövs senare vid detaljplaneläggning

Kungälv den 2016 - 01 - 28

Tf planchef Linda Andreasson

Planarkitekt Jessica Andersson