



PLANPROGRAM

Norra Instön

Godkänd i Kommunstyrelsen den 8 februari 2017
Diarienummer KS 2015/1173



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund och syfte	1
Utgångspunkter	9
Planförslag	22
Konsekvenser	29
Genomförande	31
Fortsatt arbete	32

Tillhörande handlingar:

Programrapport, 2016-11-07

Landskaps- och kulturmiljöanalys, Archidea, 2015-09-10

Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2015-09-10

Information:

Kontakta kundtjänst 0303- 23 80 00
Stadshuset, 442 81 Kungälv

hemsida: www.kungälv.se

Medverkande tjänstemän:

Jessica Andersson - Planering
Matilda Svenning - Planering
Kristina Hellström - Trafik, gata, park
Torbjörn Nilsson - Planering
Annelie Svensson - VA
Elisabeth Wegen - VA
Maria Hübinette - VA, Kristina Johansson - mark och exploatering, Saba Shahriari - Planering, Emelie Karlsson - Planering

Styrgrupp; Linda Andreasson och Karin Svensson, planarkitekter, Anders Holm, Verksamhetschef VA, Martina Hermans Enhetschef planering, Anna Silverberg-Poulsen Verksamhetschef

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

Vad är ett planprogram?

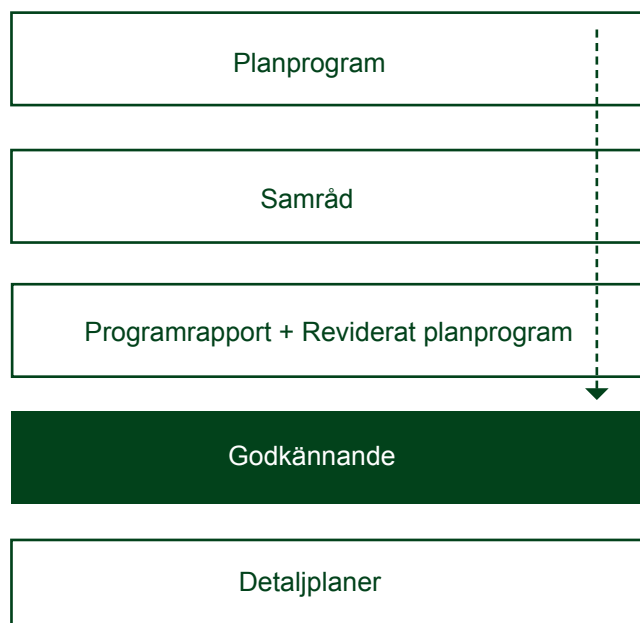
Planprogram kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion och presentera 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 programrapport och planprogrammet revideras. Planprogrammet ska sedan godkännas av kommunfullmäktige. Planprogrammet är inte som detaljplanen, juridiskt bindande.

Information: www.boverket.se

Planprogrammet var ute på samråd mellan 9 februari 2016 och 5 april 2016, under denna tid hölls även ett samrådsmöte. Inkomna synpunkter har hanterats i tillhörande programrapport och aktuellt planprogram har reviderats i enlighet med detta.



Processbild

Sammanfattning

Norra Instön ligger längs med väg 168, i kommunens så kallade sekundärstråk för kollektivtrafiknära boende, expressbussar trafikerar vägen. Här kan enligt Översiktsplan 2010 bebyggelseutveckling ske inom tätortsgräns och i kollektivtrafiknära lägen. På Norra Instön bor det idag ett 60tal personer året runt, främst är området befolkat under sommaren då det finns många fritidshus här och kommunen vill kunna möjliggöra för omvandling av dessa. Kommunens ambition är att området med befolkningstillväxt kan komma att växa till en grannby som utgör ett underlag för serviceorten Marstrand. Det finns idagsläget beslutat om fem planuppdrag på Norra Instön för ombyggnad och nybyggnation och området är prioriterat för utbyggnad av kommunalt VA.

Planprogrammet syftar till att tidigt lyfta viktiga planeringsfrågor och skapa en gemensam inriktning för fortsatt detaljplanläggning. Planprogrammet ser möjligheter att pröva att utveckla nya områden i väst över tid och stärka det centrala området med bostäder, i enlighet med Öp2010. Förslagsvis kompletteras nuvarande bostadsbeståndet med det som inte finns idag så att fler kan bo här i livets olika skeenden.

Stor hänsyn ska tas till värdefull natur och områdets karaktär och kulturhistoria vid nybyggnation. En utveckling av rekreationsmöjligheter i området ses även som viktigt för att tillgängliggöra och knyta samman området. Vidare föreslås en uppgradering av befintlig infartsväg och bildande av kommunalt verksamhetsområde för VA. Förslaget innebär en ökning av både nya invånare och trafik, men även bättre tillgänglighet för allmänhet till natur och rekreation. Genom förslaget tas befintlig naturmark i anspråk och stora opåverkade områden som hyser naturvärden, som är en del av områdets karaktär idag.

Många synpunkter har inkommit i samrådet och flertalet är kritiska mot exploateringen av området och vill se mindre bostäder. Exploateringsmöjligheterna utreds vidare i detaljplaneskedet och i det fortsatta arbetet är samverkan av stor vikt för genomförande.

Planprogrammet omfattar hela den norra delen av ön 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.

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 sankavassbeklädda delar

samt ett stort dike. Här finns en översvämningrisk vid höjda vattennivåer eller kraftigt nederbörd. Det finns många vikar runt Norra Instön, de flesta är grunda från 0-6 meter och här är vattenmiljöerna extra känsliga för påverkan där det finns ålgräs.

Inom planområdet finns ca 170 - 200 hushåll, de flesta av dessa är sommarboenden, endast ett 60-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. Avloppshandlingen sker dels i gemensamma reningsverk och dels i enskilda små anläggningar.



Översiktskarta Norra Instön - planprogramsområde

Tidigare ställningstaganden

Regionalt perspektiv

Göteborgsregionens strukturbild är en överenskommelse om ett gemensamt ansvar för en långsiktigt hållbar regional struktur. I det gemensamma ansvaret ingår att utveckla samspelet mellan bebyggelseutveckling och transportinfrastruktur. Instön och programområdet räknas in i vad strukturbilden definierat som kustzon. K2020 syftar till att skapa en gemensam framtidsbild för utvecklingen av kollektivtrafiken i Göteborgsregionen.

K2020-lokalt är Kungälv's lokala process för att uppnå det övergripande målet. I denna lokala strukturbild ligger Instön som målpunkt/bytespunkt utmed sekundärstråket, ett stråk som försörjs med expressbussar med god turtäthet mot Göteborg via Kungälv. För kustzonen är inriktningen att ny bebyggelse ska tillkomma i prioriterade orter med tillgång till kollektivtrafik. Kusten utmed det kollektivtrafikförsörjda sekundärstråket utgör en resurs för utveckling av bebyggelse, turism och besöksnäring samt för eventuella nya båtplatser. En bebyggelseutveckling på Norra Instön utgör en resurs för att stärka och stödja en attraktiv kollektivtrafik och målet om att 40 procent av resorna i Göteborgsregionen ska ske med kollektivtrafik till 2025.

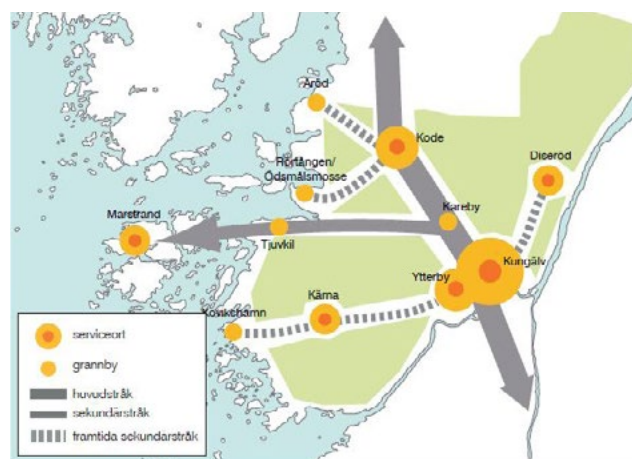
Bostadsförsörjning

Bostadsmarknadsanalys, Västra Götalands län, Länsstyrelsen (Rapport 2015:41)

Länsstyrelserna ska enligt förordningen (SFS 2011:1160) göra regionala analyser av bostadsmarknaden i det egna länet och lämna till Boverket, den statliga myndigheten för samhällsplanering. De regionala analyserna syftar bland annat till att vara ett regionalt underlag för kommunerna i sitt arbete med att arbeta med boendeplanering. Analysen för 2015 pekar på en stark befolkningstillväxt i Västra Götalands län, samtidigt som det finns ett stort underskott på bostäder, dvs en rådande bostadsbrist. Detta gäller även för Kungälv. Underskottet av bostäder gäller såväl hyres-, bostads- som äganderätter. Det betyder att långt ifrån alla har en möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov och att ojämlikheterna på bostadsmarknaden skapar en bo- GR strukturbild stadssegregation. Vidare konstateras även att underskottet på bo-



GR - strukturbild



K2020 lokal, ur Översiktsplan 2010

städer också är hämmande för kommuners och regioners utveckling. Det blir svårare att flytta till arbete och studier och företag får bekymmer med att rekrytera ny personal. Bedömningen är att bostadsbyggande behöver öka och att fler får tillgång till bostäder i olika former.

Bostadsförsörjningsprogram Kungälv's kommun 2013-2022 (Antagen av Kommunfullmäktige 2013-06-13)

Alla kommuner ska ange inriktningen för hur kommunen arbetar med bostadsförsörjning, detta görs i ett bostadsförsörjningsprogram. I Kungälv är grundidén att varje samhälle ska kompletteras och utvecklas från de inre delarna och växa utåt. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter en att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseformer inom bostadsområden och i alla kommunens delar. Här anges mål om planberedskap för i genomsnitt 400-500 bostäder per år.

Översiktsplan 2010 (Riksintresse, naturreservat 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 Kungälv kommun ska kunna växa till 50 000 invånare år 2020.

Utifrån Översiktsplan 2010 och Kungälv strukturplan 2020 ligger Instön utmed sekundärstråket, vilket innebär att ön omfattas av målbilden rörande tillväxt. 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.

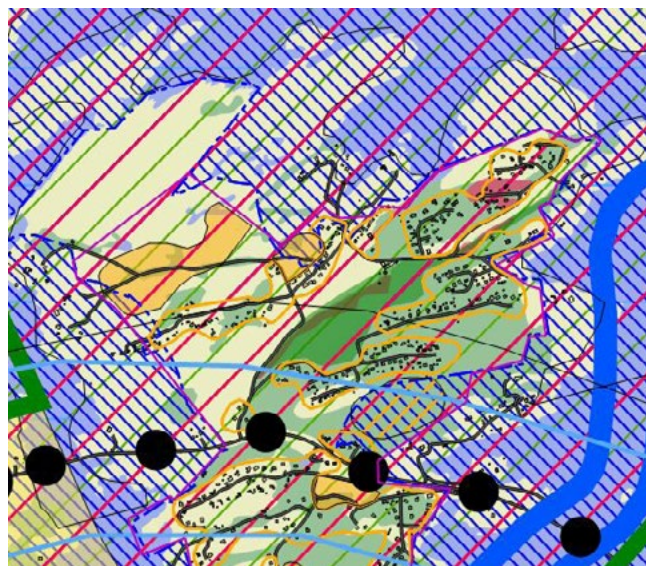
Norra Instön utgörs främst av möjligheter för omvandling av befintliga områden, men enligt Öp2010 innefattas även områden för möjlighet till nybyggnation för 2020 och med utblick 2050. Hela Instön ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv, utveckling här ska ske med hänsyn till natur och naturvärden, strandskydd och främjandet av friluftslivet.

Kommunens Naturvårds och friluftslivsplan (Antagen 2008) finns med i översiktsplan 2010 och denna redovisar för programområdet hänsyns nivå 2 med hänsyn till riksintresset för naturvärden och friluftslivet samt områden av ädellövskog. För de stora områden som utgör riksintressen för naturvärden och friluftslivet gäller enligt miljöbalken att de skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem och riktlinjer för stor restriktivitet finns för exploatering inom dessa områden. Under förutsättning att dem inte skadas kan undantag för restriktivitet i hänsynsnivå 2-områden accepteras för riksintresseområden belägna intill samlad bebyggelse. Samlad bebyggelse ligger främst inom tätortsavgränsning i kustzon för Norra Instön.

Strandskydd

Nytt strandskydd inträdde 9 september 2016 och en överklagandeprocess pågår. Gränsen för strandskyddet sammanfaller inte med kommunens

tätortsavgränsning i kustzon. Kommunen föreslår endast exploatering inom tätortsavgränsningen. Prövning av dispens från strandskydd sker i detaljplaneskede, i övrigt avses strandskyddet återinträda i norra delen vid eventuellt upphävande av gammal detaljplan.



Norra Instön, Översiktsplan 2010

Mark- och vattenanvändningskarta Marstrand, Instön och Tjuvkil

- Tätortsavgränsning av serviceort
- Tätortsavgränsning i kustzon
- Nya bostäder 2020
- Nya bostäder 2050
- Möjlig förtätning eller omvandlingsområde
- Definitivt verksamhetsområde
- Nytt verksamhetsområde
- Bostäder och/eller verksamheter
- Centrumområde
- Närströvsområde
- Vägreservat
- Höjdkurva +2,5 m
- Utvecklingsområde för båtplatser
- Viktig badplats
- Viktig hamn

Naturvärden

- Riksintresse friluftsliv
- Riksintresse naturvård
- Natura 2000 områden
- Naturreservat
- Sälskyddsområde
- Närströvsområde



Strandskydd skrafferat i blått

Planerat Naturreservat Marstrands skärgård

Länsstyrelsen utreder naturreservat för Marstrands skärgård. Naturreservatet innefattar värden kring riksintresset för naturvård, friluftsliv samt kust och skärgård inom stora delar av Marstrands inner- och ytterskärgård. Det planerade naturreservatet omfattar stora delar av Norra Instöns kustlinje. I innerskärgården, som Instön räknas till, är värdena knutna till grunda mjukbottnar med eller utan vegetation samt till hållmarksmosaik och gräsmarker som är beroende av att hävdas för att värdena ska bevaras.

Inom ramen för reservatsarbetet har en naturvärdesinventering av Norra Instön gjorts där kustlinjen delats upp i 5 olika delområden varav delområde 1 (som omfattar västra delen), där planprogrammet främst föreslår bebyggelseutveckling undantas naturreservatet, men skyddas från exploatering av strandskyddet. Detta då naturvärdena inte är lika höga inom detta område. De övriga delar av Norra Instöns kustlinje förväntas ingå i naturreservatet, här finns bland annat mjuka grundbottnar med vegetation och ålgräsängar som är värdefulla natur- och reproduktionsmiljöer. Genom bildande av naturreservat skyddas, bevaras och vårdas värdefulla naturmiljöer och tillgodose behov av områden för friluftslivet.

Projekt, program och detaljplaner

Kulturminnesvårdsprogram

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

Klimatanpassningsplan

Det pågår ett arbete inom kommunen med att ta fram en klimatanpassningsplan. En kartering gällande översvämningsrisker har gjorts över kommunen och innefattar även planprogramsområdet.

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 1960-talet, samtliga gäller för fri-

tidshusändamål. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad samt bestämmelser om minsta tomtstorlek varierar mellan de olika områdena. Detta eftersom den inte är förenlig med gällande Översiktsplan då området till största delen ligger inom föreslagen strandskyddsgräns och utom tätortsavgränsning i kustzon. Förnärvarande finns 4-5 uppdrag på nya detaljplaner i området. Intresset att bygga alternativt förändra gällande planer är stort. I de planansökningar som kommit in föreslås sammantaget en uppskattning för nybyggnad/utbyggnad/omvandling om ca 200- 400 antal bostäder.

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 i den del som ligger utanför tätortsavgränsning i kustzon vid fortsatt planarbete.

Byggrätter utanför tätortsavgränsningen i kustzon överensstämmer inte med intentionerna om framtida exploatering enligt Översiktsplan 2010 och områden lokaliserade precis i kustlinjen är extra känsliga för bebyggelse på grund av natur- och friluftsvärden samt landskapsbild. Bedömningen är att såsom detaljplanen är utformad idag inte är förenlig med hur kommunen ser på utveckling i kustzon idag där samlad bebyggelse inom tätort är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv.

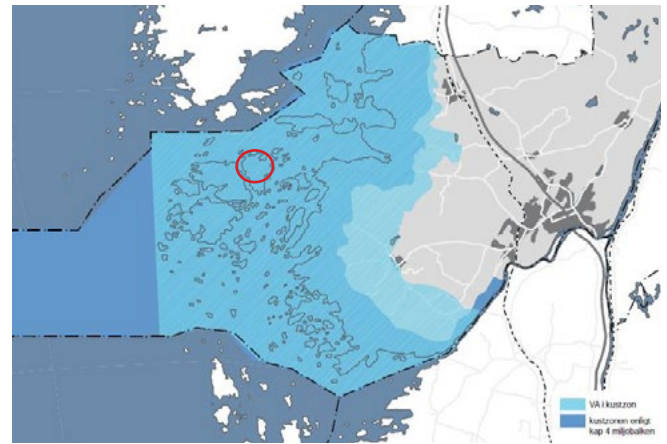
Projekt

Genom åren har initiativ från ett antal privata fastighetsägare i projekt såsom "Instöland 2000" berört programområdet.

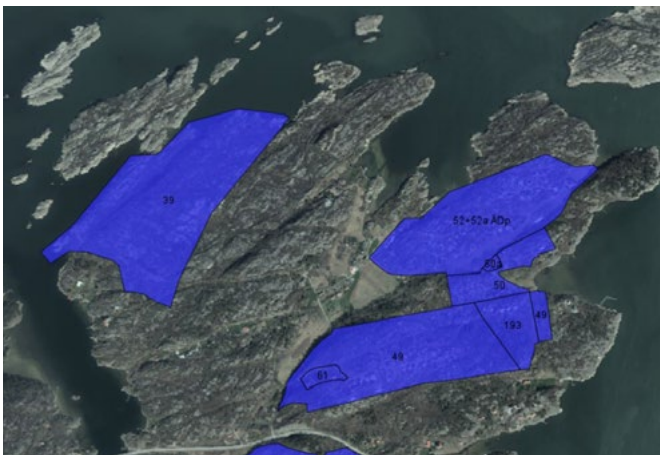
Kommunen tog fram en delöversiktsplan för hela Instön som var ute på samråd 2002-05-22. Inga politiska beslut för dessa har fattats men delöversiktsplanen samråddes och synpunkter inhämtades. Hinder för utbyggnad och utveckling ansågs då delvis vara väg och VA. En situation som idag ser annorlunda ut eftersom förutsättningarna för detta förändrats. En trafikplan för väg 168 förbi Tjuvkil pågår där kapacitet och trafiksäkerhet avses säkerställas.

Enligt projektet "VA i kustzon" förväntas kommunala VA-ledningar över till ön kunna stå klart

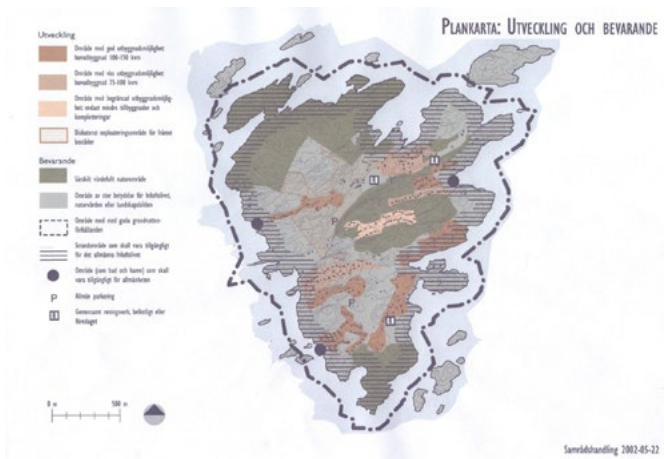
under 2017. Instön har bedöms som ett av flera så kallade A-områden i projektet ”VA i kustzon” (Beslutat av KF 2008). A-områden är de områden som har bedömts ha störst behov av åtgärder för förbättrad VA-lösning utifrån områdets befolkningstäthet, förväntad befolkningsutveckling, befintlig vattenkvalitet och vattentillgång samt befintlig avloppssituation.



Ur Öp2020 - Va i kustzon, Norra Instön rödmärkerat



Gällande detaljplaner inom planprogramsområdet



Förslag till Plankarta DÖP Instön 2002



Översiktlig kartering över vatten i form av skyfallskartering, höjning av havsvattennivå, flödesvägar, lågpunktskartering

UTGÅNGSPUNKTER

Förutsättningar

Planprogramområdet är stort och kommer att byggas ut och kompletteras under lång tid i olika etapper. Förutsättningar för bebyggelseutveckling hör samman med kapacitet i vägnät och VA-ledningar samt möjlig lokalisering och anpassning till natur- och kulturområde. Genom att studera helheten i planprogrammet säkerställs att kommande planerings och utbyggnadsetapper kan omfattas av en gemensam vision för områdets utveckling. Då planprogrammet föreslår en struktur för området och vägleder i efterföljande arbete har det funnits specifika utgångspunkter att ta ställning till. Utifrån den sammanvägda bilden av hur Norra Instön ser ut idag, planuppdragen 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

Vid 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 och bostäder

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. För att kunna bo på en plats under många olika skeenden i livet förespråkas generellt därför att det finns varierade upplåtelseformer för att

möta framtida varierande behov.

Kända faktorer	Uppskattat antal
Antalet bostäder	Ca 170 - 200
Antal permanentboende	Ca 60

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 promenadslingsor 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 koppade 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 busshållplatser är oskyddade
- Naturen är delvis otillgänglig och skulle kunna tillgängliggöras med promenadlingor



Karta från dialogmötet med boende

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. Sist 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 slåtterängar och bergspartierna som bete, troligen mest ljungbete. 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 påskynades 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 påbörjade 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 hållar. 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

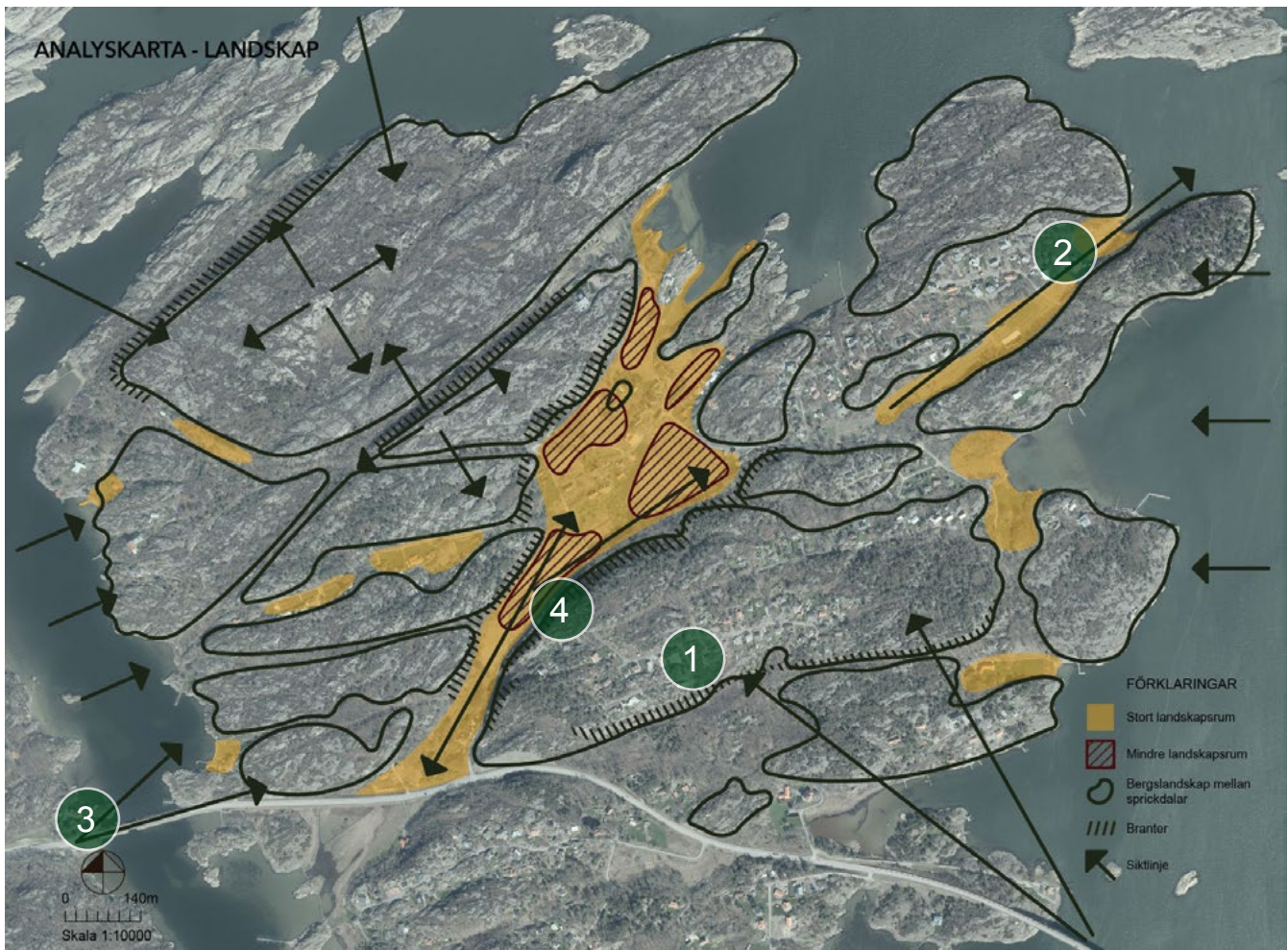
brukade åkrar, betesmarker samt bebyggelse. Det tydligaste landskapsrummet är ovan nämnda brukningscentrum som haft en ännu tydligare rumsbildning innan dagens igenväxning, som bidragit till att rummet har övergått till flera mindre landskapsrum. En fortsatt tillväxt av trädvegetation skulle göra att 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.



Bergshäll, Norra Instön



Större dalgång, Norra Instön



Norra INSTÖN: Landskaps- och kulturmiljöanalys Archidea AB - 2015



Utsikt från Instölid mot Instöränna, Norra Instön



Utsikt från dalgång vid kvarudden, Norra Instön



Vy från väg 168 och in mot västra Norra Instön



Vy från berget vid Instölid mot central dalgång

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 jätteekar, vilket ger oss ett extra ansvar att bevara dessa träd. I inventeringsområdet konstaterades 28 naturvärdsarter, 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; grön göling, stare, gulsparv, tornseglare och hussvala. Fyra fridlysta arter observerades; blåsippa, idegran, murgröna och revlumner.

Biotopskydd och värdeelement

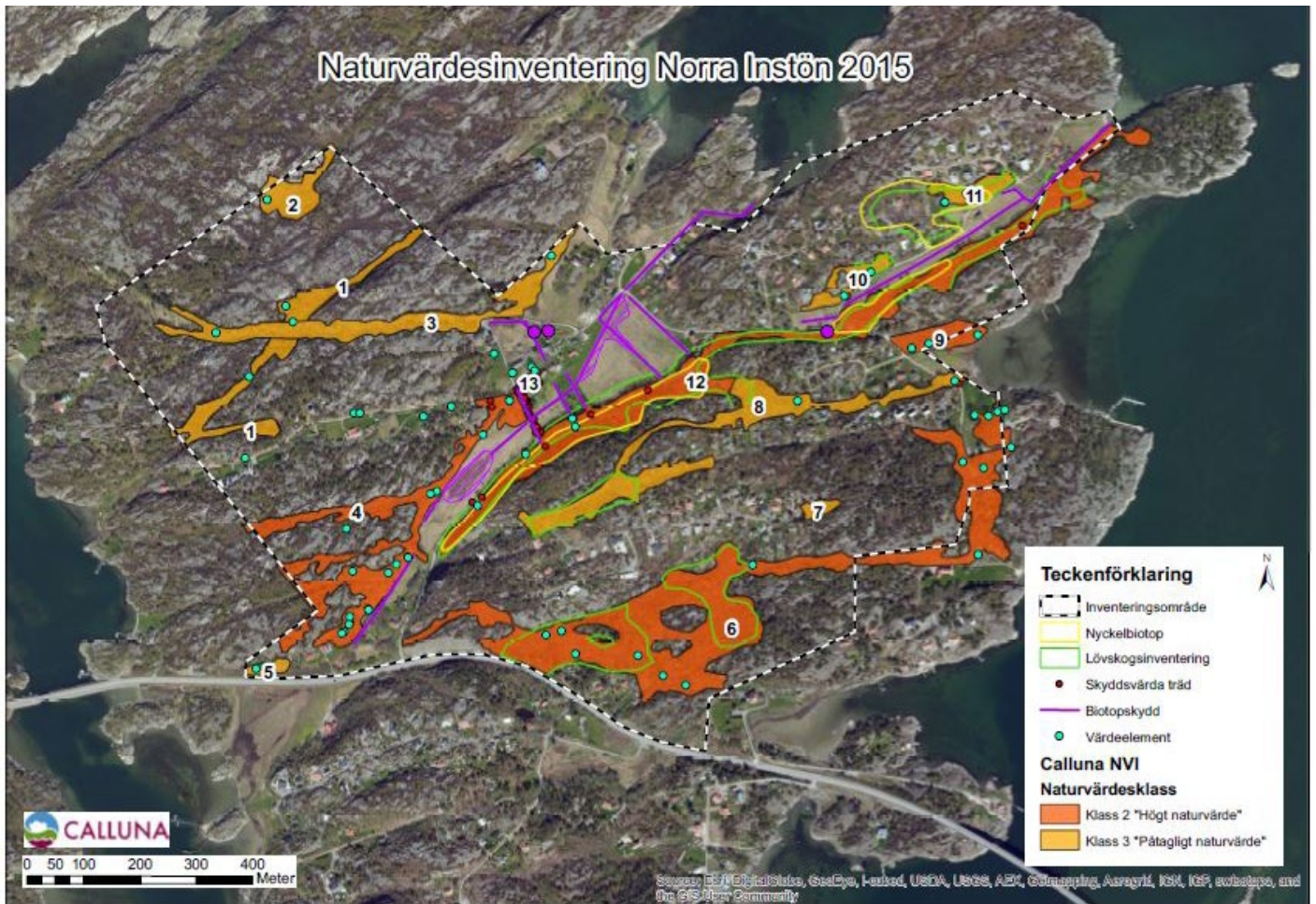
I inventeringsområdet finns tio generella biotopskydd. De består av öppna diken, stenmurar, småvatten och en allé. De värdeelement som främst registrerades var grova träd samt småvatten.

Utanför inventeringsområdet, i flertalet av de vikar som återfinns längs Norra Instön, har Länsstyrelsen konstaterat att det finns ålgräsängar i vattnet som är en globalt hotad biotop. Ålgräs bildar högproduktiva miljöer som utgör en viktig livsmiljö för många arter av växter och djur, inklusive många fågelarter. Bottnar med ålgräs i innerskärsgården är genom sin produktivitet mycket viktiga ur fisksynpunkt och hör därigenom till de mest skyddsvärda områdena. Eftersom ålgräsängar är en viktig livsmiljö omfattas de av skydd genom den svenska miljöbalken, flera EU-direktiv och de regionala havsmiljökonventionerna OSPAR och HELCOM.



Karta och förklaring från Länsstyrelsen webbGis

	Vegetationsklädd mjukbotten- ålgräs
	Vegetationsklädd mjukbotten- ålgräs/nating
	Vegetationsklädd mjukbotten- nating
	Fleråriga makroalger
	Blåmusselbotten
	Ostronbank



Bilder från vänster; 1) Ädellövskog(Ek) 2) Stenmur 3)Tjällviksvägen och hamlad alle 4) Biotopskyddat dike och våtmark



Grunda vikar med höga naturvärden, Norra Instön

Rekreation, turism och friluftsliv

Norra Instön berörs av riksintresse 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 båtbygggor 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.

Vid nybyggnation och förtätning förväntas efterfrågan på båtplatser inom området att öka. I Kungälv kommun finns det cirka 6000 båtplatser och uppskattningsvis står lite drygt 1100 personer i kö för en båtplats. Den genomsnittliga kötiden är 11,1 år och det ser liknande ut i övriga kustkommuner. På de platser där det finns tillgång till lämpliga mark- och vattenområden står kommunen i grunden positiv till att bevara och vidareutveckla mindre hamnanläggningar, så länge dessa inte står i konflikt med annan vattenanvändning. För att utvecklingen av nya anläggningar ska vara möjligt krävs det prövningar i varje enskilt fall.

Kommunen har gjort en övergripande inventering av båtplatser och påbörjat ett strategiskt arbete med att i enlighet med Öp2010 se på området runt väg 168 (som i Kungälv strukturbild 2020 kallas för sekundärstråket) som ett potentiellt utvecklingsområde för båtplatser. På Norra Instön är det främst en utveckling av båtplatser och friluftsturism vid Djupudden som tidigare varit plats för ett skärgårdsverk som kan anses lämplig med tanke på havsdjup, läge och naturvärden. Alternativa lösningar till båtplatser behöver även ses över för att möta efterfrågan såsom båtpooler, båtplatser på land etc och till dessa även parkeringsplatser.

Sammanfattande punkter

- Norra Instön hyser ovanligt mycket natur av stort värde, därmed behöver stor hänsyn tas i vidare planering
- Upplevelsen av Norra Instön som en obebyggd skärgårdsö utgörs av kala berg och natur
- Betydelsefulla siktlinjer såsom horisontlinjen av trädkronor från vägen och inom området bör förstärkas och bevaras
- För upplevelse och förståelse för kulturmiljön bör större landskapsrum hållas öppna
- Terrängen är kuperad med höga bergspartier och naturliga sprickdalar där bebyggelsen är anpassad och inplacerad utefter
- 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 ska 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 frihugning av grova träd.
- Åtgärder för att tillgängliggöra naturområden såsom vandringsled och bättre tillgång till badplatser ger ökade möjligheter till rekreation och naturupplevelser.
- Utveckling av båtplatser kan eventuellt prövas vid Djupudden i bygglov eller detaljplan



Badplatser på Norra Instön, Djupudden och Tjällviken

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 "undängömda" – 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 är 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.



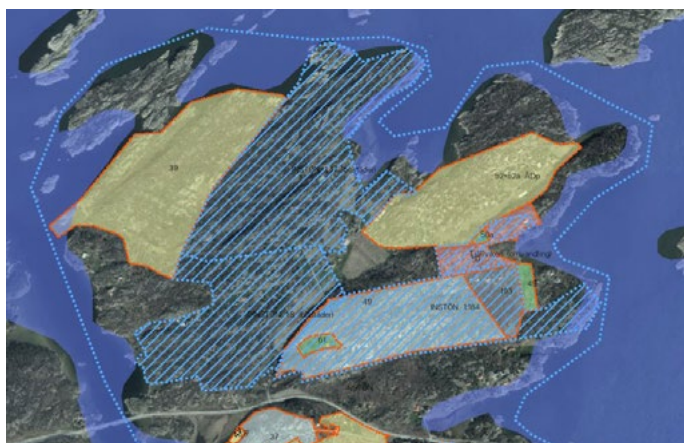
Fritidshus inbäddad i grönska, Kvarnudden



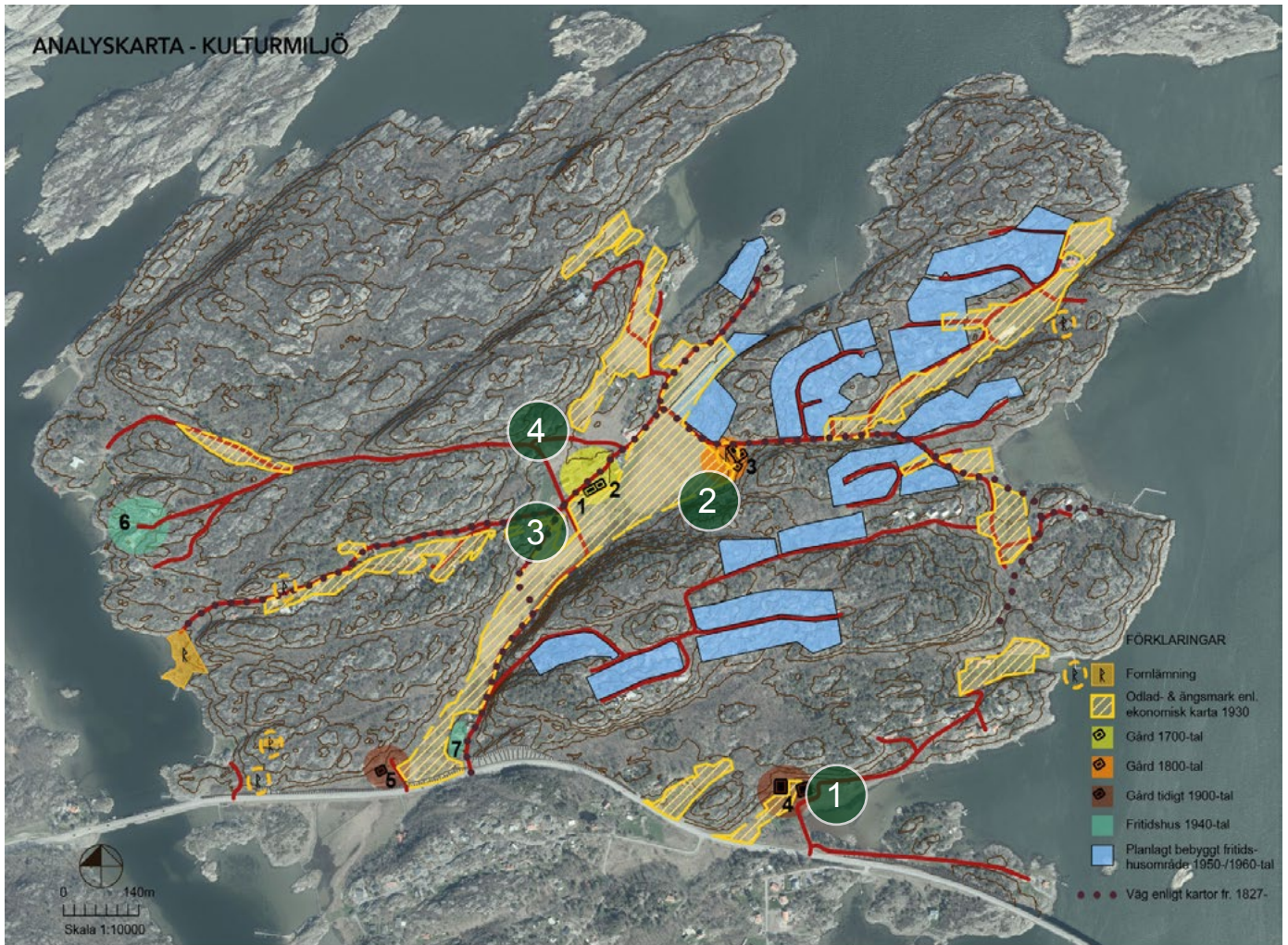
Fritidshus inbäddad i grönska, Instölid



Bostadshus, Djupudden



Planuppdrag och nuvarande detaljplaner



Norra INSTÖN: Landskaps- och kulturmiljöanalys Archidea AB - 2015



Nr 4, Gård tidigt 1900 tal



Nr 3, Gård tidigt 1900 tal



Äldre vägdragning



Mindre landskapsrum med gård i front

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 votivyxta 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 in på 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, ekonomibyggnader och omgivande ängar, som tidigare varit odlingsmark.

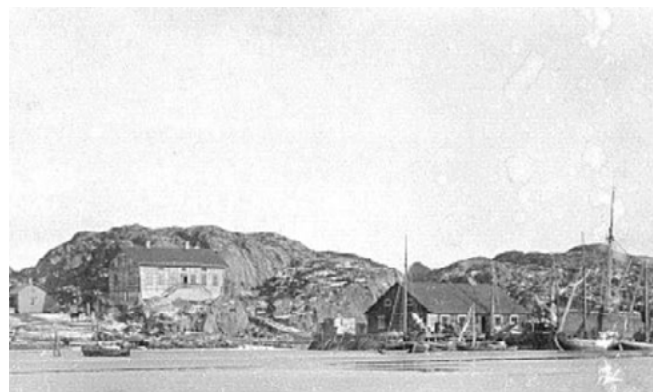
Området är ett exempel på hur markanvändningen i dalgångarna har nyttjats av tidigare generationer och är även en rest av det omland som behövdes för att försörja befolkningen i Marstrand. Delområdet är känsligt för ny bebyggelse och rummets historiska funktion som jordbrukslandskap bör kunna läsas även 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



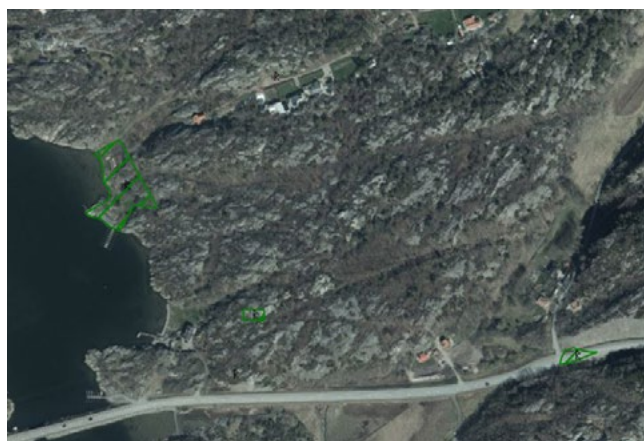
Central gårdsbebyggelse, Norra Instön



Sill- och trankokeri, Djupudden



Fornlämning Sill- och trankokeri, Djupudden



Fornlämningar, Norra Instön

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. Väg 168 är en statlig väg, alla övriga vägar på Norra Instön är privata eller samfälligheter.

Vid infarten är det trångt för två bilar att mötas och Tjällviksvägen 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. 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 väg 168 finns cykelväg och hållplats för kollektivtrafik i form av expressbussar. Bussarna 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. 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. Inom programområdet saknas iordningsställda gång- och cykelvägar samt cykelparkering. Det finns heller inga säkra passager 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 infartsväg. För att två bilar ska kunna mötas utan mötesplatser som idag, anses den totala körbanebredd behöva vara omkring 5,5 m.

Bilparkering för besökande inom området saknas idag. Det finns heller ingen cykelparkering vid hållplatsläget. För att skapa tillgänglighet till området kan detta anses viktigt för utvecklingen.



Väg 168 delar Instön och är svår att passera



Tjällviksvägen och vägen upp till Instölid, Norra Instön



Tjällviksvägen och den centrala delen av Norra Instön



Vid ex avloppstömning körs stora fordon på vägarna

Ledningar

Ett viktigt kabelstråk löper längs med norra sidan av väg 168 förbi planprogramområdet. Luftburna el-ledningar löper från Koön över till Norra Instön och tvärs över området till Tjällviken.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Längs med Tjällviksvägen, vid berget, har det på plats kunnat konstateras att det finns risk för blocknedfall. Vidare är delar av denna väg lokaliserat lågt och det finns en översvämningsrisk i vissa lågpunkter. Generellt gäller för detta för hela den låglänta dalen. Geotekniska säkerhetsfrågor behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Vatten- och avlopp

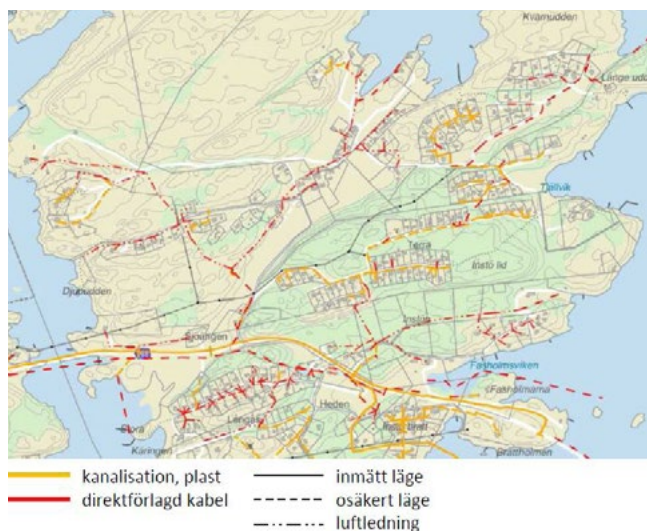
Vattenförsörjningen och avloppshanteringen sker idag i enskilda anläggningar. Hela Kungälv's kustvatten har bedömts ha måttlig ekologisk status, främst på grund av övergödningsproblem. Enskilda avlopp bidrar till denna problematik. Generellt sker avloppsreningen i mindre enskilda anläggningar av blandad kvalitet. Gemensamma reningsverk finns i Tjällviken och Kvarnuddens. 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 avsaltningensanläggning för dricksvatten i ett av områdena. I låglänta delar går även många vattenflöden ut mot vikar genom diken och området riskerar översvämnning vid höjda vattennivåer eller kraftigt nederbörd. 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. VA ledningar kommer troligtvis att behöva läggas i dalen eftersom de inte kommer fram invid vägen på grund av utrymmesbrist. På grund av områdets topografi kommer troligtvis ett flertal pumpanläggningar behöva planeras in. Vidare kommer en större behöva lokaliseras centralt, skyddsavstånd till bostäder för anläggningar ligger på ca 20 – 50 meter. Kapacitet i Marstrands avloppsreningsverk kan vara begränsande för hur stor och hur snart exploatering av området är möjlig. Dimensioneringen för VA uppskattas i dagsläget möjliggöra för anslutning av ca 400 bostäder totalt, inräknat befintlig bebyggelse och nybygg-

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



Planerad sträcka(brun) för byggnation av kommunalt VA, VA i kustzon



Ur ledningskarta, ledningskollen

Sammanfattande punkter:

- Tjällviksvägen standard behöver uppgraderas vid utveckling av området
- Geotekniska säkerhetsaspekter behöver beaktas vid fortsatt planering
- 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 översvämningsrisker 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 behövs för allmänhet och renhållningsfordon

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.

En grov uppskattning för antalet bostäder har gjorts med hänsyn till områdets förutsättningar. Förslaget föreslår en prövning av max ca 180 antalet bostäder på den västra delen av Norra Instön, inom ett behändigt avstånd till kollektivtrafiken. Befintliga områden i öst kan eventuellt prövas för förtätning om ca 20 bostäder.

Förslaget ställer nya krav på befintliga vägar vilket gör att en alternativ vägdragning 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 varsamt placerade i bergsterrängen, med hänsyn till natur och topografi i små bostadsgrupper. Bebyggelsen i centrala delar i dalen utgör bykärnan och här föreslås flerbostadshus i upp till våningar i en småskalig gårdsstruktur.

Nybyggnation här ställer höga krav på ett samspel med befintliga byggnader samt att det förstärker det kulturhistoriskt värdefulla brukningscentrum och inramningen av landskapsrummet. Det är av stor vikt att det centrala landskapsrummet och dalen hålls öppna för synliggörandet av kulturhistoria.

Hänsyn tas till värdefull natur och landskapsbild. Förslag finns även om ett mindre stig system runt ön(ej utmarkerat) och utveckling av Djupudden möjliggör ett rörligare friluftsliv för både boende och besökare. Det synliggörs genom skyltning inom området till bad och hamn, natur, stigar 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. 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.

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.

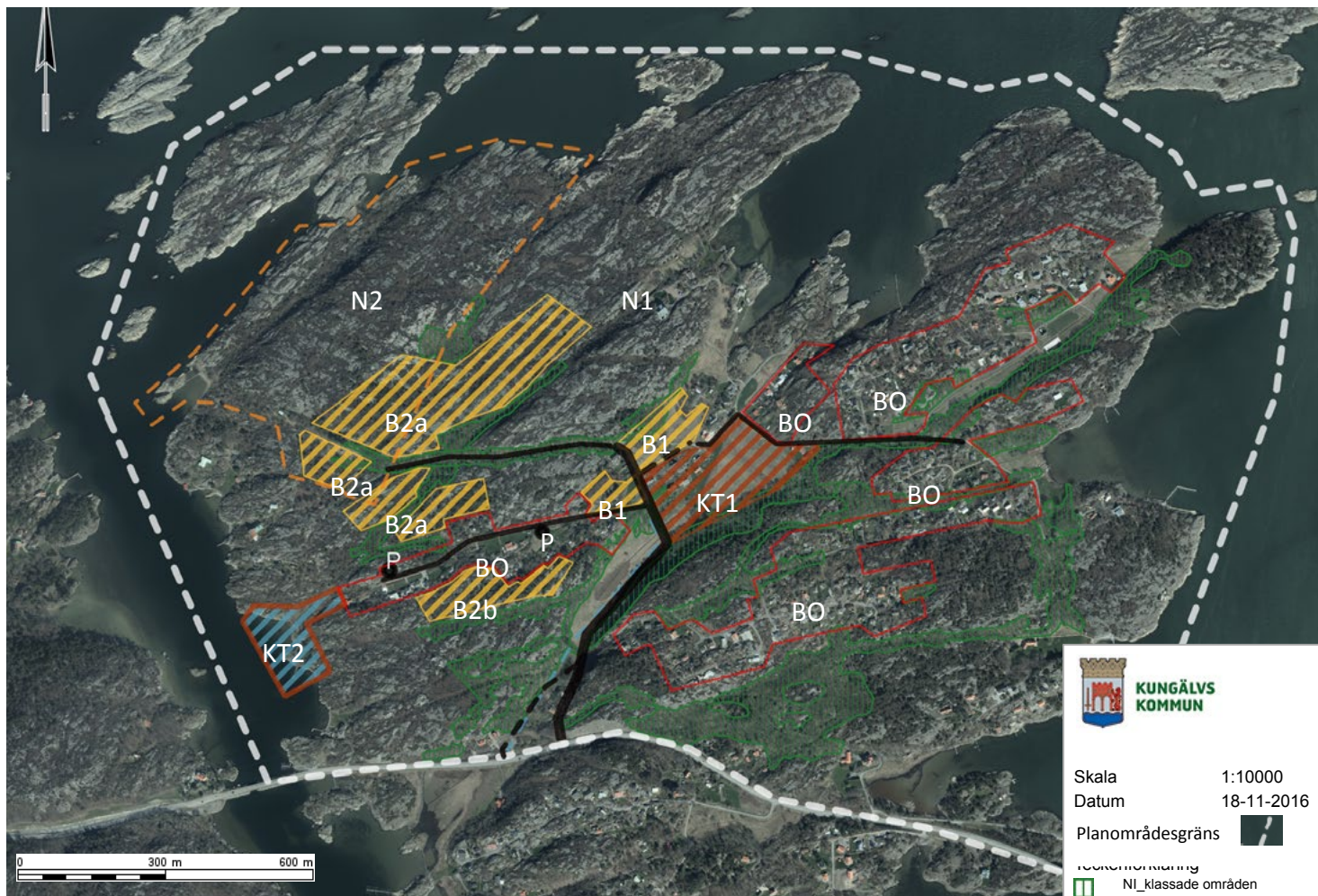
Värna gällande riksintressen genom anpassning av exploatering till landskapet och naturområden samt förstärk naturvärden och tillgängliggör dessa för allmänhet

Bygg vidare på befintlig struktur och sammankoppla öst, väst och mitt genom gångstigar och skapa ett tätare gårdsrum för möten centralt

Komplettera varsamt med ny bebyggelse och upplåtelseformer som saknas i området där det bedömts lämpligt i olika etapper över tid














Klimat- och miljöanpassa området för en hållbar utveckling

FÖRSLAGSKARTA



Förslagskartan finns även som bilaga

Teckenförklaring till förslagskarta

-  KT1 Bevarande av kulturmiljö med brukningscentrum. Stort landskapsrum värdefullt att bevara och hållas öppet.
-  KT2 Förtydligande av kulturminne för trankokeri och utveckling av båt- och badturism.
-  N1 Naturområde som bör kunna beträdas av allmänhet, innehåller höga naturvärden
-  N2 Förelagat naturområde, äldre detaljplan finns inom området som föreslås upphävas
-  B1 Central tät exploatering provas för ca 60-80 bostäder i 1-2 vånings flerbostadshus. Plats för teknisk anläggning.
-  B2a Större område för byggnation provas för ca 80-100 bostäder i form av mindre radhus, parhus och enstaka villor anpassade efter terräng
-  B2b Förtätningsområde provas för ca 10-20 bostäder i form av radhus och parhus samt plats för besöksparkeringar
-  BO Bostadsområden för omvandling och komplettering av enstaka tomter, eventuell provas ökad byggnadsarea.
-  Uppgradering av infartsväg och tillkommande gång- och cykelväg
-  Mindre uppgradering av vägstandard
-  Stråk för alternativ anslutning för infartsväg
Alternativa vägförbindelsee genom området
-  Stråk för alternativ VA anslutning
-  P Parkering i anslutning till Djupuddsvägen

Förslag för Teknisk infrastruktur

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 av infrastruktur och anläggningar i landskapet ska hänsyn till landskapets karaktär tas och skada på värdefull naturmiljö undvikas. Standarden på Tjällviksvägen behöver uppgraderas för att möjliggöra för fler permanent boenden. Med uppgradering menas främst att bredda infartsvägen ca 2 meter så två bilar kan mötas, säkra underliggande väguppbyggnad, belysning och ytskikt samt att anlägga en gång- och cykelväg fram till centrala bykärnan.

För områdets karaktär är det viktigt att bibehålla småskaligheten av en bygata och lägre hastigheter vid gestaltning av denna. Infarten till området är farlig ur trafiksäkerhetssynpunkt 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, mindre besöksparkeringar kan ur tillgänglighetsaspekt föreslås i anslutning till djupuddens badplats. VA och väg behöver samordnas för minskade anläggningskostnader och drift samt krävs en ny pumpstation centralt ett skyddsavstånd om ca 20- 50 meter på en godtagbar höjd(ca 4 meter) över nollplanet. Utrymme för parkering för besökande inom området föreslås kunna förläggas i mindre skala vid Djupuddsvägen som leder ner till område för utveckling av bad-och båtturism. I övrigt avses en gång och cykelbana möjliggöra för hållbart resande och därmed är en cykelparkering vid hållplats motiverad.

Dagvatten inom området planeras att omhändertas lokalt, och vid behov hanteras i fördröjningsmagasin och med eventuella reningsanläggningar innan det når slutrecipient.

Övergripande förslagsprinciper

- Alla befintliga och alla planerade bostäder inom aktuellt område föreslås ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA
- Trafiksäkerheten på infartsgatan Tjällviksvägen föreslås uppgraderas med hänsyn till bredd på väg, underlag samt separat gång- och cykelväg från infart till central gårdsmiljö
- Alla vägar bör utformas med tillgänglighet för den trafik som avses och med hänsyn till låga hastigheter, terräng samt naturvärden och kulturmiljöns karaktär
- Alternativ till omlokalisering av infartsväg vid väg 168 väster om nuvarande infart behöver utredas i diskussion med Trafikverket och kräver eventuellt vänstersvängfält
- VA och gata ska samordnas om möjligt
- Pumpanläggningar placeras varsamt i landskapet med hänsyn till höjd och säkerhetsavstånd
- Belysning, cykelparkeringar, väderskydd och ökad säkerhet över väg 168 behövs vid buss hållplats
- Parkering ska ordnas på kvartersmark, en mindre andel besöksparkeringar kan prövas i anslutning till Djupuddsvägen



Inspirationbild från Norra Hallsås, Lerum



Inspirationbild på mindre väg i terräng, Norra Hallsås

Förslag för natur och rekreation

På Norra Instön bör naturen fortsatt letas 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 i samband med att exploatering vilket då behöver ske i samarbete med markägare, exploitörer, kommun och länsstyrelse. Den kan användas av flera till närrekretation, 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. Djupudden är förslagsvis en lämplig plats för utveckling av bad- och båtutrustning och en användning av detta har stöd i Öp2010 samt finns det här möjlighet att utveckla kulturmiljön genom fornminnet på denna plats för ökad tillgänglighet för allmänhet. Behovet av nya båtplatser för alla nya bostäder kommer inte att kunna tillgodoseas, dock finns andra alternativ såsom att bostadsrättsföreningar har bilpoler samt utveckla isättningsramper i närområdet etc.



Utveckling av turism, bad - och båt kan prövas i Djupudden.

Övergripande förslagsprinciper

- Områden med naturvärdesklass 2 "högt naturvärde" ska inte exploateras utan naturvärdena ska förstärkas
- Bebyggelse och infrastruktur ska anpassas efter och utformas med stor hänsyn och varsamhet i områden med naturvärdesklass 3 "påtagligt naturvärde"
- Skyddsvärda träd och övriga värdeelement bevaras i så stor utsträckning som möjligt för påverkan av ny bebyggelse
- Värdeelement ska undvika att skadas
- Landskapet och dess silhuett i form av siktlinjer från väg och vatten ska inte förändras drastiskt utan värnas
- Natur-, friluft- och rekreativmiljöer bör tillgängliggöras för allmänhet genom gångstigar och skyltning på ön
- Det större landskapsrummet synliggör kulturmiljön och bör hållas öppet med hjälp av bete
- Förstärk naturvärden genom hävd (slätter) av strandängar och frihuggning av värdefulla träd
- Utveckling av bad- och båtplatsen Djupudden för det rörliga friluftslivet



Pausa längs med promenaden på en bänk, Norra Instön



Stigar att bygga vidare på, Norra Instön

Förslag bebyggelse och kulturmiljöer

Föreslagen bebyggelseutveckling är avhängt en uppgradering av nuvarande vägstandard och är en grov uppskattning av antal möjliga bostäder. I det fortsatta planarbetet utreds vidare varje områdes möjligheter till exploatering.

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. Ett mindre med påtagliga naturvärden prövas för byggnation i upp mot 2 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. 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 landskapet och naturens förutsättningar. Främst är det aktuellt med radhus, parhus och villor i mindre skala och i 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.

Nybyggnation ställer högra krav på gestaltning och anpassning efter terräng och bör hanteras i enlighet med övergripande gestaltungsprinciper och rekommendationer i Landskaps- och kulturmiljöanalysen. Komplettering av befintliga bostäder i öst kan ske med hänsyn till omgivningens skala och utformning.

Planprogrammet föreslår att följande exploatering kan prövas för;

- Max ca 180 nya bostäder inom gult område, område B i olika former (ej enheter)
- Max ca 20 tal nya bostäder inom förtättnings- och omvandlingsområde
- Ca 200 befintliga bostäder för omvandling

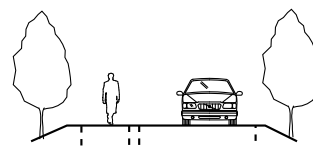
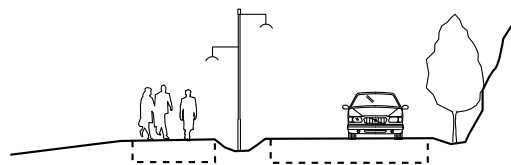
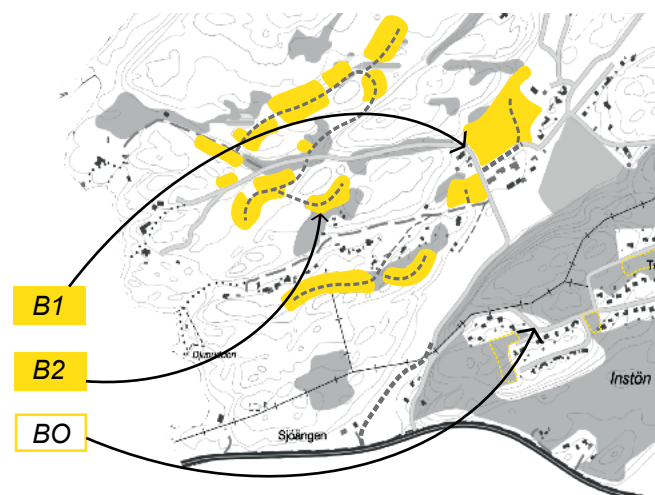


Illustration: Det finns olika alternativ för uppgradering av väg, detta måste vidare utredas



Illustrationsbild: Det finns olika alternativ att bygga bostäder inom de (B)områden som föreslås vilket utreds i detaljplansskede, bilden visar en illustrerad förslagskiss över ett utsnitt för Norra Instön med nya områden (gula) och eventuell förtätning (gulstreckad) samt eventuella nya vägdragningar.



Illustrationsbild från Boskaparna för Hareslätt - nytt bostadsområde på Koön, granne till Instön i Kungälv.

Övergripande gestaltungsprinciper

B1 Bostäder centralt

- Gårdsstruktur eftersträvas med bebyggelse lokaliserad längs med mindre gaturum
- Pröva exploatering av flerbostadshus och sammanbyggda hus som förhåller sig till gårdsbebyggelsen i 2 våningar (volym och uttryck)
- Material och färg på byggnader ska harmonisera med befintlig gårdsbebyggelse
- Naturelement ska sparas såsom småvatten och värdefulla träd

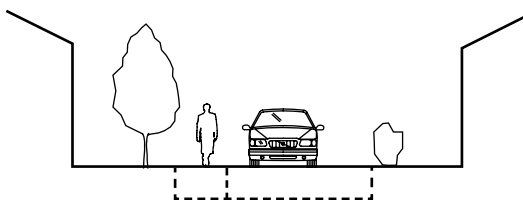


Illustration: Mindre gaturum där gående och bilar samsas



Bild: Lämpliga färgskalor och material



Bild: Gammal gård på Norra Instön



Bild: Brf Kulmlet, Brännö, Göteborg

BO Bostäder inom befintligt bostadsbestånd

- Komplettering av friliggande villor och parhus kan prövas
- Lokalisering av nya tomter ska ta hänsyn till befintlig gatustruktur, naturvärden och siktlinjer
- Nya byggnader ska placeras in varsamt i terrängen och natur ska sparas på tomtmark
- Nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och tomt och undvika sprängning och uppfyllnad

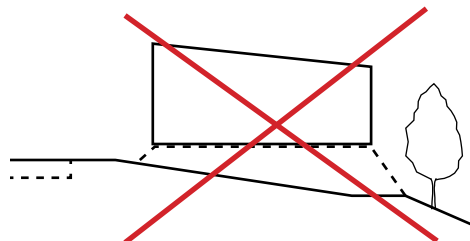


Illustration: Ej terränganpassad bostad

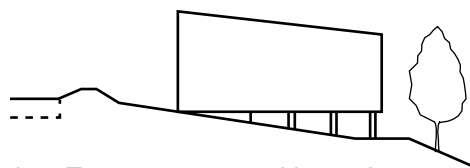


Illustration: Terränganpassad bostad

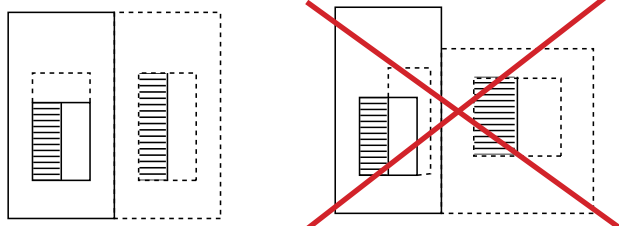


Illustration: Befintlig och tillkommande tomt + utbyggnad



Inspirationsbild: Villa anpassad efter terräng

B2 Bostäder i terräng

- Sammanbyggda hus och friliggande villor prövas i mindre grupper om 1- 2 våningar
- Bebyggelse ska inplaceras varsamt i naturen för att anpassas till naturlig terräng och undvika sprängning och uppfyllnad
- All bebyggelse underordnas horisontlinje av träd och höga bergspunkter för landskapsbilden
- Vägdragning ska ske efter naturliga lokalisering i terräng för att undvika sprängning
- Material och färgval anpassas väl och smälter in i förhållande till omgivande natur och berg

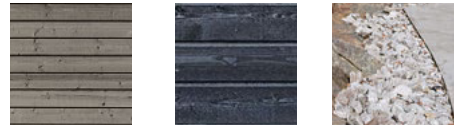
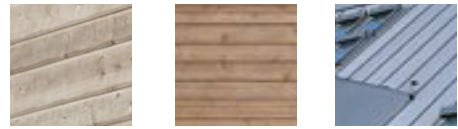


Bild: Lämpliga färgskalor och material

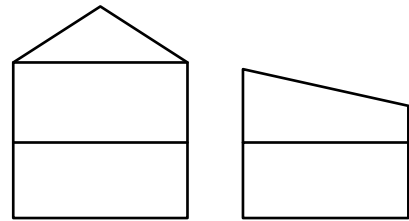


Illustration: Husvolym och takvinklar



Inspirationsbild: Sammanbyggda hus i Norra Hallsås



Bild: Naturelement sparas i området



Illustrationsbild, Fotomontage ur gestaltungsprogram för Skafftö - Lysekil, arkitekterna Krook och Tjäder



Bild: vägsträckning efter terräng

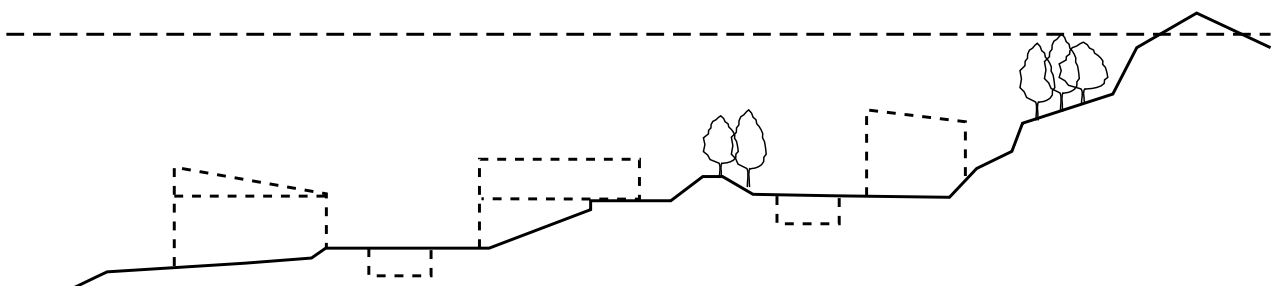


Illustration: ingen bebyggelse över bergstoppar och byggnader och väg anpassade efter terrängen

KONSEKVENSER

En översiktlig konsekvensbedömning av planprogramsförslaget har tagits fram där förslaget analyseras utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.

En behovsbedömning beskriver planförslagets påverkan på miljön och i denna utvärderas om eventuell miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18§ PBL erfordras. För planprogrammet har ingen behovsbedömning gjorts. Vidare konsekvenser behöver utredas och beskrivas vid detaljplanläggning, då görs även behovsbedömning.



Sociala aspekter

Planförslaget förväntas öka trafiksäkerhet och trygghet i området genom uppgradering av infartsväg med hänsyn till oskyddade trafikanter, belysning, siktlinjer och möjligheter för fordon att mötas.

Planförslaget bygger på att fler människor kommer att kunna bostätta sig permanent i området genom planering av ny bebyggelse, kommunalt vatten och avlopp samt omvandling av fritidshus.

Genom att planera för och tillgängliggöra området för fler människor ökar nyttjandet av natur och infrastruktur samt service. Antalet pendlare med fordon ökar men även möjligheten till fler kollektivtrafikresenär för expressbussen. Då fler fordonrörelser förväntas i området (uppskattat på ca 200 nya villor ger detta 1200 fordon/dygn) ökar även bullernivåer och utanför planområdet även belastningen på väg 168. Önskemål om båtplatser i området förväntas öka med nya invånare och kommunen behöver ytterligare utreda lämpliga områden för detta.

Planförslaget föreslår en blandning av bebyggelse i olika former vilket kan medföra att fler människor i olika livs skeenden kan bo här permanent som i sin tur kan skapa en större demografisk spridning i området. Det bidrar till att skapa rörlighet och till-

gänglighet på bostadsmarknaden. Omvandling av befintliga fritidshus kan innebära större variation i området ianspråkstagande av redan nyttjad mark för att skapa möjligheter för helårsboende till låga boendekostnader.

Genom planförslaget ökar förståelsen för områdets kulturmiljöer vilket kan skapa en tydligare förståelse och läsbarhet av områdets historia och arv samt pekas värdefulla miljöer ut som bör bevaras och beaktas i planering. Vid detaljplanering kan viss bebyggelse och miljöer skyddas, men en risk finns även att delar av kulturmiljön förvanskas om hänsyn inte tas vid byggnation. Förslagen kring natur och rekreation kan möjliggöra för fler besökande i området och större tillgänglighet även för boende. Gröna miljöer som föreslås utvecklas och bevaras har positiva effekter på den fysiska, psykiska och den sociala hälsan för människor

Ekonomisk

Genom planförslaget förelås en uppgradering av befintlig väg och eventuell ny vägdragning vilket innebär kostnader för byggnation vilket berör exploatörer och eventuella efterföljande driftkostnader för vägsamfällighet. Kostnader och ansvar regleras i avtal kopplade till detaljplan. Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp innebär utbyggnads- och driftkostnader. För enskilda fastighetsägare åläggs en anslutningsavgift som är baserad på gällande taxa.

Planförslaget möjliggör för prövning av nya bostäder och fler permanentboende vilket innebär ökade skatteintäkter till kommunen men även ökade kostnader för kommunal service i form av exempelvis hemtjänst och förskola. Ny byggnation förväntas bringa inkomst till exploatörer vid försäljning av bostäder men kostar även i uppbyggnad och utbyggnad av tillhörande infrastruktur och iordningställande av mark. Vid utbyggnad/utveckling av natur och rekreation tillkommer kostnader för byggnation av föreslaget stigsystem och underhåll av denna, anläggningar och att hålla landskapet öppet och frihugga värdefulla träd.

Äldre detaljplan föreslås upphävas i enlighet med Öp2010 utanför område för tätortsgrens i kustzon vilket kan medföra kostnader för kommunen.

Ekologisk

En ökning av andel människor som bor och lever här förväntas även medföra en ökning av trafik i området vilket har en negativ inverkan på miljömål som *begränsad klimatpåverkan* och *frisk luft*. Vidare innebär en befolkningsökning även att det ekologiska fotavtrycket för området ökar.

Genom att ansluta bostäder med enskilt avlopp till kommunalt VA kommer det att innebära en förbättring för aktuell kustvattenförekomst och en ökad möjlighet att uppnå MKN. Det stora flertalet bostäder kommer också att anslutas till det kommunala vattennätet, vilket gynnar de lokala grundvattenförekomsterna på Instön. Minskade utsläpp av näringsämnen är även positivt för Norra Instöns känsliga bottnar med ålgräs och viktigt för att minska skadan på naturmiljön. Vidare kan kommunalt VA däremot bidra till nationella miljömål såsom *Grundvatten av god kvalitet* och *Hav i balans* samt *levande kust och skärgård*.

Riksintresse för naturvård kan komma att påverkas negativt av planförslaget och stor hänsyn behöver tas i efterkommande planering. Planförslaget innebär att vissa naturområden med påtagliga naturvärden kommer att tas i anspråk av bebyggelse. Även naturmark som inte uppnår klass 3 försvinner till förmån för bebyggelse. Områden för höga naturvärden föreslås bevaras som naturmark och är i största mån opåverkad av bebyggelse vilket är positivt. Genom att planlägga varsamt med hänsyn till naturen och de förutsättningar som finns på Norra Instön kan miljömål om *god bebyggd miljö* uppnås.

Ny bebyggelse föreslås på jungfrulig naturmark, främst på berg och en mindre andel i områden med påtagligt naturvärde i form av skog, vilket kan medföra negativ inverkan på miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv samt levande skogar och levande sjöar och vattendrag*. Stor hänsyn och omsorg föreslås i detaljplanering krävas och kan göra att den påverkan kan hållas på låg nivå. Hänsyn ska även tas till biotoper, värdefulla träd och värdeelement i miljön vilket är positivt för för ovan nämnda mål. Att spara mindre småvatten är i enlighet med miljömålet *kring myllrande våtmarker*. Om kompensationsåtgärder genomförs innebär detta att biologisk mångfald ökar på andra platser i området. Planförslaget föreslår att bevara och hålla

öppet större landskapsrum och ängsområden av kulturhistoriskt värde vilket är positivt utifrån miljömålet *ett rikt odlingslandskap*. Riksintresse för rörligt friluftsliv kan komma att påverkas till det bättre genom ökad tillgänglighet till naturen i området samt ökade möjligheter för allmänheten att ta utforska och eventuellt nyttja området vid Djupudden.

0 - ALTERNATIV

För planprogramsförslaget har ett så kallat 0-alternativ konstruerats. Det 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.

Karaktären av en privat skärgårdsö för sommarboende består, ett mindre antal bostäder kan komma att omvandlas till året runt boende vid förbättrad VA-standard. Norra Instön kompletteras inte med bostäder av olika upplåtelseformer och alternativ till dagnes boende finns inte att tillgå, vilket gör det svårt att bo på Norra Instön i livets alla skeenden. Området kommer vidare inte att 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. Inga nya kostnader tillkommer de boende förutom eventuella kostnadsökningar för underhåll av privata anläggningar som inte kan upprätthålla en god standard. Nyttjandet av kommunalt VA bedöms inte bli hållbart med endast sommarboende och belastningen på kommunala medel kan öka. Kommunen kommer inte att få intäkter i form av nya skattebetalare. Om Norra Instön inte utvecklas vidare kommer fortsatt natur att få vara orörd, vilket innebär att värdefull natur och biologisk mångfald bibehålls. Naturvärden kvarstår och kan på sikt bli ännu högre. Utan underhåll av vissa områden av bevarandevärde kan dess läsbarheten av historiskt landskap och kulturmiljö minska. Det ekologiska fotavtrycket förväntas inte öka vilket är positivt.

GENOMFÖRANDE

Nedan följer en beskrivning av förslag till genomförande, åtgärder och avvägningar, för att Norra Instön skulle kunna utvecklas enligt planprogramsförslaget över tid.

Etapputbyggnad

Etappindelning beskriver vilka planprogramsförslag som behöver gå först för störst nytta och för varje programförslag beskrivs motiv och avvägningar. Etappindelningen bygger på ett antal samlade parametrar som studerats 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 mervärde för det rörliga friluftslivet
- Underlag för och närhet till kollektivtrafik
- Samhällsekonomi

Etappindelningen är ett förslag som kan komma att ändras beroende på förutsättningar.

Etapp 1: Central del, dalen och brukningscentrum, väg, va och bostäder (B1) samt omvandling och komplettering av byggnation i sydöst, anslutning till VA verksamhetsområde

Motiv: Område för bostäder 2020 och omvandling i Öp2010 och inom 500 meter till kollektivtrafik. Uppgradering av väg och indragning av va möjliggör för byggnation och åretruntboende. Flerbostadshus skulle kunna möjliggöra för fler boende och kan utgöra ett nytt boendialternativ i området. Viktigt vid utbyggnad av VA att få anslutningspunkter och permanentboende för ledningstryck
Avvägningar: Bebyggelse ställs mot bevarande av mindre landskapsrum och påtagliga naturvärden, breddning av väg samt skyddsområde för pumpstation. Anslutningen av matargata till väg 168, ny eller befintlig och behov av ev vänsterkörfält och uppgradering. Behov om pumpstationer för dessa områden behöver undersökas. Gamla detaljplaner behöver ändras.

Etapp 2 : Utbyggnad av stigsystem och uppgradering av nuvarande badplatser, pröva eventuell utveckling av turism vid Djupudden

Motiv: Stärker öns attraktionskraft för allmänheten och det rörliga friluftslivet.

Avvägningar: Badplatser och antal båtplatser kan stå i konkurrens om utrymme samt behovet av parkering och tillfartsmöjligheter för dessa. Utveckling av stigsystem som går över flera privata marker kräver bred samverkan.

Etapp 3: Utveckling av kulturmiljöer och prövning av bad- och hamn vid Djupudden samt omvandling och komplettering av bostäder vid djupuddsvägen

Motiv: För att stärka områdets identitet, tillgängliggöra området för allmänheten samt möta behov av båtplatser

Avvägningar; Inom området finns sannolikt fler fornminnen, både på land och vatten och utveckling behöver förhålla sig till dessa samt strandskydd. Nya båtplatser och utveckling av området kan kräva detaljplan eller bygglov

Etapp 4: Bostadsbyggnation i väst (B2)

Motiv: Bostäder 2020 och omvandlingsområde i Öp2010. Bostadsbyggnation bidrar till kommunala bostadsmål och stärker serviceorten Marstrand samt samt investeringar i VA och väg
Avvägningar; Gammal detaljplan behöver här upphävas. Områden med påtaglig naturvärden tas delvis i anspråk och behöver vägas gentemot ny bebyggelse.

FORTSATT ARBETE

Planprogrammet redovisar möjligheter att pröva utveckling av bostäder på Norra Instön, med hänsyn till natur och kulturmiljöer och med närhet till kollektivtrafik. Planområdet kan även bli en destination för friluftsliv och naturen tillgängliggörs bättre för besökande och boende. För att genomföra den utveckling som planprogrammet föreslår behövs samordning av detaljplaneläggning, detta eftersom det idag finns många planuppdrag och stora frågeställningar som är aktuella för flertalet av dessa områden. Inom ramen för samverkan ska övergripande ansvars-, ägande- och kostnadsfördelningsfrågor lösas samt behöver kommande detaljplan/detaljplaner beakta de synpunkter från granskande myndigheter som ligger till grund för prövning enligt Plan och Bygglagen.

Gemensamt för både omvandling av detaljplaner och ny exploatering är att väg och kommunalt vatten är en förutsättning för utveckling. Det finns ingen kommunal mark eller vägar i området och huvudspåret avses fortsatt vara att vägarna är i privat regi. Gällande vatten- och avlopp behöver ett kommunalt verksamhetsområde skapas.

Samverkan

Innan detaljplaneläggning påbörjas vill kommunen att exploatörer och markägare som berörs av planläggning samordnar sig som en part i ett samverkansavtal med kommunen.

Samarbetsavtal mellan berörda/inblandade exploatörer

För att kunna upprätta ett samverkansavtal ser kommunen att en företrädare, som för dialogen för de olika privata intressena, presenteras. Exploatörerna ansvarar gemensamt för att utse denna företrädare. Företrädaren är förslagsvis en neutral part i form av en projektledare med kompetens inom bostadsutvecklingsprojekt. Denna har som uppgift att samordna exploatörers och markägares olika intressen och inneha mandat att företräda dessa gentemot kommunen. En projektledare blir en viktig företrädare gentemot kommunen för lyckad framdrift i projektet. För att kommunen ska kunna ta ställning till projektet och vilka kompetenser som kommunen behöver för att medverka i projektet skall projektledaren inkomma med en överens-

kommelse där olika parter medverkan redovisas. Överenskommelsen skall hantera övergripande frågeställningar som förslag på ex projektorganisation, kostnadsfördelning och genomförandefrågor exploatörerna mellan. Överenskommelsen skall sedan ligga till grund för ett samverkansavtal mellan exploatörerna och Kungälv kommun.

Samverkansavtal mellan exploatörerna och Kungälv kommun

Ett samverkansavtal skall tecknas mellan kommun och aktuella exploatörer innan planläggning påbörjas. Samverkansavtalet bygger på aktuellt planprogram och i nuläget kända förutsättningar. I samverkansavtalet regleras övergripande frågeställningar och principer såsom genomförandefrågor (fastighet- och teknik), tid, ekonomiska åtagande och övriga samarbetsformer. Samverkansavtalet upprättas av kommunen i dialog med projektledare efter godkänt planprogram och projektprioritering.

Detaljplaner

Genom kommunalt planmonopol reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut i detaljplaner enligt plan- och bygglagen. På Norra Instön kräver ett fortsatt arbete i detaljplaner att olika frågeställningar utreds och synpunkter från samrådsrapporten beaktas.

Utredningar som rekommenderas för större områden och berör flera planansökningar;

- VAD-utredning (vatten-, avlopp- och dagvattenutredning) som ligger till grund för ny exploatering och inbegriper va-nät för omvandlingsområden
- Arkeologisk utredning steg 1
- Vägutredning med fokus på infartsvägen (Tjällviksvägen) med tillhörande bullerberäkningar
- Eventuell övergripande MKB (miljökonsekvensbeskrivning) om detta rekommenderas i behovsbedömning
- Eventuell skötselplan för ängs/åkermark och värdefulla träd samt naturstigar behöver samrådas med Länsstyrelse

Utredningar/frågeställningar som behöver hanteras i enskilda detaljplaner;

- Behovsbedömning för varje enskild och säkerställande i frågan kring miljökonsekvensbeskrivning(MKB)
- Geoteknisk undersökning med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion samt säkerställande kring radon
- Naturvärdesinventering i högre detaljeringsnivå för att utreda tydligare kring påtagliga naturvärden och hur värdeelement fortsatt kan beaktas
- Eventuellt ett gestaltningsprogram som redovisar bostäders lokalisering och placering i terräng samt utseende och utförande med hänsyn till riktlinjerna i planprogrammet
- Utredning av väg inom och parkeringsfråga
- MKN för vatten

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal tecknas mellan kommun och exploatör innan arbetet med detaljplan påbörjas. I plankostnadsavtalet regleras kostnader för framtagande av detaljplan såsom för utredningar, personalkostnader och annonser mfl.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal reglerar de slutgiltiga förutsättningarna för exploateringen mellan exploatörer och kommunen. Avtalet skrivs för mark som inte ägs av kommunen och handlar om åtgärder, åtaganden och kostnader kring iordningställande av exempelvis gator och allmänna platser. Exploateringsavtalet upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas.

Upphävande av äldre detaljplan

Planprogrammet föreslår att äldre detaljplan In-stön 1:55, Hermansby 39, upphävs utanför tätortsavgränsning i enlighet med rekommendationer i Öp2010. För att upphäva delar av äldre detaljplan utanför tätortsavgränsning krävs ett politiskt uppdrag. Politiken behöver initiera ett sådant uppdrag, vidare hanteras upphävandet av en detaljplan genom plan- och bygglagen och tillhörande process. Berörda markägare ska kontaktas och har möjlighet att yttra sig i denna process.

Planprogram reviderat 2017-01-02

Jessica Andersson
Planhandläggare

Martina Hermans
Enhetschef Planering

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



