

Antagandehandling EPf

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för område i

VRÅKÄRR, Höga

Torsby, Kungälv kommun, Västra Götalands län.

Upprättad 2003-11-06, 2004-05-17

Antagen 2004-09-13 (KF)

Samhällsbyggnadskontoret



ORIENTERINGSKARTA

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Programrapport
 Hydrogeologisk undersökning
 Miljökonsekvensbeskrivning
 Särskilt utlåtande

Samråd enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen har ägt rum under tiden 21 januari t.o.m 27 februari 2004.

Inkomna synpunkter har kommenterats i ett särskilt utlåtande.

Sammanfattning av förändringar som gjorts efter inkomna synpunkter under samrådet:

Justering av plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning enligt följande:

- Genomförandebeskrivningen har rättats vad gäller ansvarsfördelning vad gäller VA-anläggning resp. Höga fritidsförening.
- Planbestämmelse om "Stengärdesgårdar skall bevaras" har tillkommit.
- Möjlighet att bygga garage/carport.
- Justering av tomtgräns för Dalen 1:6, 1:7, Höga 1:4, 1:5 och Höga 1:35 (tillköp av mark.) Tomtgräns för Höga 1:22 läggs tillbaka i befintlig gräns, är ej intresserad av tillköp.
- Komplettering enl. länsstyrelsens yttrande under rubriken **Fornlämningar**.
- Kartan har kompletterats med tillfarter utifrån Vägverkets yttrande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet består av sammanlagt 40 tomter som regleras av gällande byggnadsplan för fritidsändamål som vann laga kraft den 9 maj 1961.

Efter hand har flertalet bosatt sig i området året runt och numera består området av 30 helårshus och 10 fritidshus.

Gällande byggnadsplan medger en sammanlagd byggnadsarea av 75 kvm.

Syftet med att ersätta den gamla detaljplanen med en ny är att definiera byggrätter som möjliggör till-, om- och nybyggnader inom befintliga fastigheter så att åretruntboende med rimlig standard möjliggörs.

De viktigaste målsättningarna är

att den nya detaljplanen skall medverka till att tillbyggnader, ombyggnader och ev. nybyggnader görs med god anpassning till naturen och med bibehållande av

områdets nuvarande karaktär samt med hänsyn till de kvaliteter som grannarna idag har i sitt boende.

att de förändringar som detaljplanen medger inte skall leda till negativa konsekvenser för miljön.

Ett programsamråd har ägt rum under tiden 21 juli t.o.m 1 september (remissinstanser 15 sept) 2003.

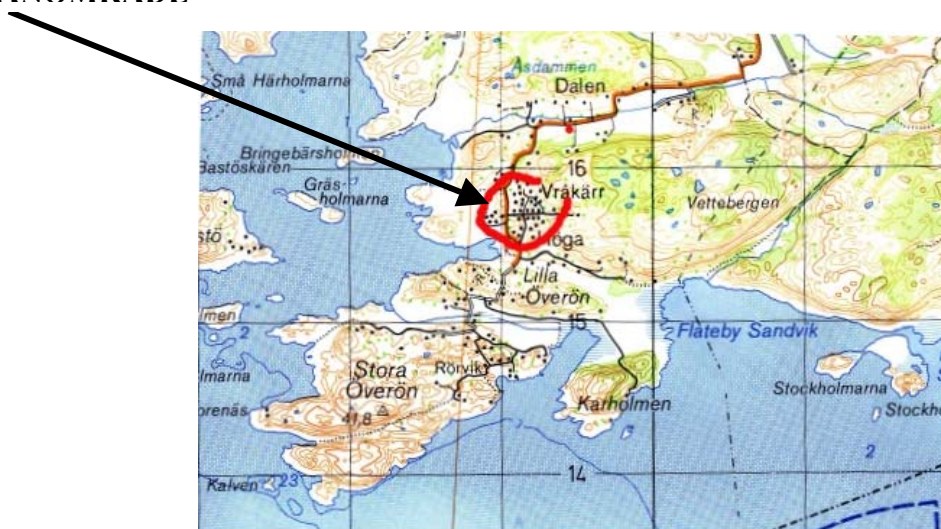
De synpunkter på programmet som lämnades under samrådstiden har sammanfattats i en programrapport, daterad 6 november 2003. Miljö- och byggnadsnämnden har, den 6 november 2003, godkänt programrapporten och det reviderade programmet som underlag för detaljplanarbetet.

PLANDATA

Läge

Vråkär är beläget vid havet i den sydvästligaste delen av Kungälv kommun, strax norr om Nordre älvs utlopp. Området nås via den smala länsväg 595 som går till Överön. Bebyggelsen ligger väl dold mellan flera bergspartier och blir inte synlig förrän man passerat den sista vägkröken och har Vråkärns nordligaste del på sin

PLANOMRÅDE



Vråkärnsområdet omfattas av en detaljplan från 1961 som avser småskalig fritidsbebyggelse utan avlopp. Senare har fastighetsägarna gått samman om ett gemensamt avloppssystem med eget reningsverk. Detta samt avvikelser från detaljplanens restriktiva ytbestämmelser har möjliggjort en omvandling till helårsboende. Av områdets 40 fastigheter (39 är bebyggda) är idag 10 (25 %) fritidshus. Den nuvarande plan- och bygglagstiftningen medger endast begränsade avvikelser från detaljplanen. Det finns därför önskemål i området om en ny detaljplan som rymmer större bostadshus samt garage.

För fastigheterna Höga 1:15 och 1:39 har nyligen upprättats nya detaljplaner som medger större byggrätter.

Miljö- och byggnadsnämnden godkände i december 2002 att en ny detaljplan utarbetas för Vråkärnsområdet och att arbetet finansieras med en planavgift som tas ut i samband med att bygglov beviljas. Ett program har godkänts av miljö-och

byggnadsnämnden som beskriver förutsättningarna och målsättningarna för planarbetet.

Areal

Planområdets areal är ca 11 ha.

Grundkarta

Grundkartan har upprättats av samhällsbyggnadskontoret, i Göteborgs stads koordinatsystem.

Markägförhållanden

Planområdet är avstyckat i 40 privatägda tomter varav en är obebyggd, samt grönområde/allmänplatsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut beviljat planprövningstillstånd att påbörja ett planarbete.

Översiktsplan mm

En fortsatt omvandling av Vråkärssområdet till ett ökat permanentboende följer intentionerna i kommunens översiktsplan, Kommunplan 2000, det förutsätter dock att byggnader och markanvändning anpassas till de lokala förutsättningarna. Den gamla detaljplanen (1961) är förebildlig med sin anpassning till landskapet både i den större skalan (Vråkärssområdet i sin omgivning) och i den lilla skalan (byggnadernas placering i terrängen). Den befintliga växtligheten är karaktärsskapande och en god inspirationskälla.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan med kommunens aktnummer 31 som vann laga kraft den 9 maj 1961.

Den nya detaljplanen har i stort samma avgränsning som den tidigare detaljplanen. Plangränsen har justerats så att avloppsreningsverket kommer att ingå i detaljplanen.

Strandskydd

Strandskyddsförordnandet berörs ej av detaljplanen.

För den allmänna platsmarken gäller PBL (plan- och bygglagen) 6:19 att marken skall upplåtas utan ersättning.

Planförfarande

Planprogram har upprättats 14 juli 2003.

Detaljplaneprogrammet har varit utsänt på remiss fr.o.m 21 juli 2003 t.o.m 1 sept (remissinstanser t.om 15 sept) 2003 till berörda myndigheter, fastighetsägare och övriga intressenter.

Miljö- och byggnadsnämnden godkände programrapport daterad 2003-11-06 samt att detaljplanehandlingar upprättas enligt enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Befintliga berg och berghällar, häckar och annan växtlighet bidrar starkt till områdets karaktär.

Nivåförändringar kan innebära att regnvatten kommer att rinna åt annat håll än idag, vilket kan leda till såväl sinande brunnar som fuktproblem efter kraftiga regn.

Av ovanstående skäl finns det anledning att i detaljplanen kräva marklov för all sprängning och för uppfyllnader över 50 cm. Detaljplanen anger att brunnsborrning och borrning för bergvärme kan orsaka problem för befintliga vattentäkter och därför skall föregås av nödvändiga utredningar.

I planen finns en bestämmelse om att "stengärdesgårdar skall bevaras" vilket innebär, om t.ex en stengärdesgård skulle behöva störas p.g.a en ledningsdragning eller liknande, bör den efteråt återställas till ursprungligt skick.

Allmän platsmark

Det bör även fortsättningsvis vara enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken, dvs. att fastighetsägarna gemensamt skall förvalta den. Detta görs idag av Höga vägförening. inom ramen för en gemensamhetsanläggning.

Gränserna för allmän platsmark i den gällande detaljplanen (1961) har i huvudsak behållits. Under programsamrådet har önskemål framförts om justeringar bland annat i avsikt att inordna inom tomtmark befintliga bilplatser, uteplatser och mindre byggnader, som helt eller delvis placerats på allmän platsmark. Några av dessa önskemål har tillmötesgåtts i detaljplanen.

I tidigare (1961) detaljplan illustreras fem parkeringsytor fördelade i området. Idag sker nästan all parkering på tomtmark. Detaljplanen redovisar särskilda områden för parkeringsytor med en bestämmelsegräns som ej låses i läge. Placeringarna av parkeringsområdena är med något undantag förlagda enligt tidigare detaljplan från 1961.

Det kan påpekas att de grusade gatorna med sina gräsbevuxna vägrenar inkl. diken är viktiga karaktärsskapande element.

Några få fastigheter nås idag direkt från länsväg 595 i stället för från det gemensamma gatunätet i området så som avsikten var. Vägverket anser att tomtanslutningar i möjligaste mån bör anordnas till det lokala vägnätet. Där befintliga garage placerats i förhållande till den faktiska infarten, är de nuvarande infarterna kvar.

Grundförhållanden

Stabilitetsförhållanden inom området är tillfredsställande och kommer inte att påverkas av eventuell framtida byggnation. Förutsättningar för totalstabiliseringsproblem

De geotekniska förutsättningarna skall beaktas i samband med bygglovprövning.

Radon

Grundläggning skall ske på ett radonskyddat sätt.

Fornlämningar

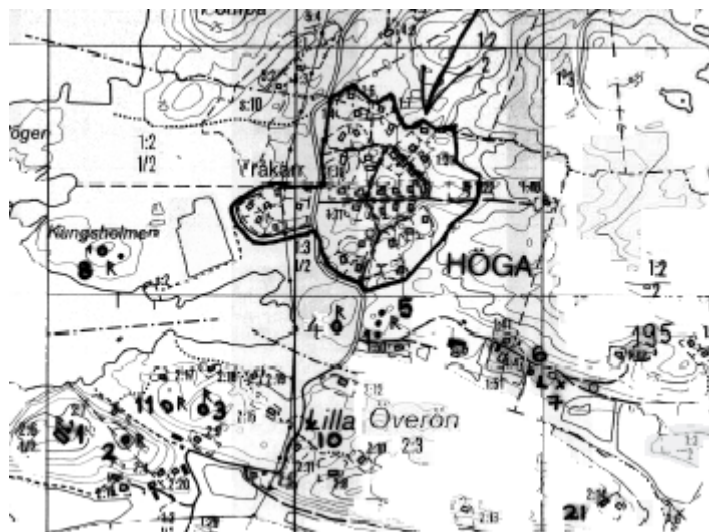
Inom området för detaljplanen finns inga kända fasta fornlämningar. Däremot är den omgivande bygden rik på fornlämningar, särskilt söder om Vråkärssområdet. Ca 100 meter söder om områdets södra gräns ligger Raä 4 och 5, en hög resp ett gravfält. Ytterligare 400-500 meter söderut ligger Lilla Överön. Här ligger Raä 1; ett röse och ett långröse, Raä 2; ett röse och Raä 3; ett röse.

Vidare finns Raä 10, en fyndplats för slagen flinta och Raä 11, ett mindre gravfält om 5 stensättningar. Enligt muntlig uppgift från Jan Ottander, Länsstyrelsen i Västra Götaland, har passagen mellan Lilla Överön och fastlandet nyligen klassats som fast fornlämning. Öster om detaljplaneområdet på Kungsholmen, ligger Raä 8, som utgörs av en gravgrupp om två stensättningar.

Detaljplaneområdet ligger på den norra gränsen till Kungälv kommun kulturmiljövårdsområde nr 3 och till fornlämningsområde 144 enligt Länsstyrelsens sammanställning av fornlämningsmiljöer i Göteborg och Bohus län.

Enligt Kulturminneslagen 2 Kap 10 §: Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

FORNÄMNINGSKARTA



BEBYGGELSE

Byggnadsutformning

Vid utarbetandet av en ny detaljplan för Vråkärssområdet har man utgått ifrån att nuvarande och framtida fastighetsägare vill och förmår att värna om områdets kvaliteter, att det under de närmaste åren mest kommer att handla om begränsade tillbyggnader och kompletteringsbyggnader som garage och förråd, och kanske några enstaka nybyggnader. Detaljplanen medger goda lösningar på varierande byggnadsbehov på tomter med olika förutsättningar. Utöver bestämmelser avseende maximala byggnadsareor innehåller detaljplanen riktlinjer som ger såväl fastighetsägare som kommun stöd för de överväganden som behöver göras beträffande byggnaders placering och utformning.

I gällande detaljplan från 1961 medges en byggnadsyta på endast 75 m² per tomt. Huvudbyggnaden får inte ha större byggnadshöjd (i princip = höjd från mark till takfot) än 3,5 meter och ha en taklutning på högst 30 grader. Bergspartier inom kvartersmark har som regel markerats som s.k. prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas, vilket bidragit till att husen i allmänhet smugits in väl i terrängen.

Tidigare, i princip fram till 1987, beviljades många bygglov, som innebar större byggnadsytor och ofta även högre byggnader, "med dispens". Det har även byggts på "prickmark". Endast några få tomter är bebyggda helt i enlighet med detaljplanen.

Fritidshusen är relativt små med ganska flacka tak. De hus som bebos året runt är antingen tillbyggda fritidshus eller byggda som permanentbostäder. De allra flesta är byggda i ett plan.

I några av permanenthusen har vind kunnat inredas genom att taket givits en kraftigare lutning än vad detaljplanen medger. Takkupor är ovanliga.



En större tillåten byggnadsarea än nuvarande 75 kvm är huvudsyftet med detaljplaneändringen. En avvägning har gjorts mellan en rimlig bostadsyta och att bevara områdets karaktär som naturnära småhusområde, vilken kan gå förlorad om alltför stora hus byggs. Av samma anledning har några bestämmelser avseende husens utformning också lagts in. Dessa gäller hushöjd, takvinkel, takkupor och fasadmateriäl.

De enskilda husen bör inte väcka uppmärksamhet genom att vara avvikande i färg och form, utan hellre genom att på ett bra sätt ansluta till terrängen och samspela med närliggande hus. Vanliga kulörer idag är grått, brunt, rött och gult, oftast med snickerier i avvikande färg.

Husen bör, precis som idag, vara låga med endast en våning samt ev. en inredd vindsvåning. Förhöjt väggliv och/eller takkupor kan medges i några få fall t.ex. när husen ligger nära en bergvägg som bildar bakgrund till huset och det inte innebär störningar för grannar.

Ett gemensamt sammanhållande element kan vara sadeltak med svag till måttlig takvinkel.

De allra flesta taken är belagda med mörka (grå/svarta, röd/bruna) betongpannor, vilket bidrar till att bebyggelsen väl döljer sig bland bergsknallarna och under det stora bergspartiet i öster. Fasaderna är ofta ganska enkelt men väl utformade. Det vanligaste fasadmaterialet är liggande eller stående träpanel, som med få undantag är täckmålad i grå, gul, brun eller röd kulör. Några av de tidiga permanenthusen har fasader i rött tegel, oftast med stående träpanel på gavelspetsarna.

Trots den ganska stora variationen på hustyper, fasadmaterial och kulörer får man inte något splittrat intryck av Vråkärnsområdet. Det beror till stor del på att man bara ser en mindre del av bebyggelsen i taget och att trädgårdarna och de omgivande häckarna ger en enhetlig karaktär.

Området har, med sina omgivningar, en tydlig kustkaraktär, men ger samtidigt ett grönt och lummigt intryck. Tomterna har oftast gräsmattor med sparade berghällar samt en växtlighet som är typisk för kustområdet; enar och tallar, rönnar, oxlar och björkar, vresrosor och kaprifol. Därtill bl.a. syrener och fruktträd.

De fem olika planbestämmelserna för största tillåtna byggnadsarea som föreslås i planförslaget är:

e1 Endast en våning med en byggnadsarea av 110 kvm för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd inkl sockel får vara 5,5 meter.

Därutöver medges 35 kvm för garage/förråd.

e2 Största byggnadsarea 110 kvm för huvudbyggnad.

Högsta nockhöjd inkl sockel får vara 6,5 meter.

Därutöver medges 35 kvm för garage/förråd.

e3 Endast en våning med en byggnadsarea av 100 kvm för huvudbyggnad. Högsta nockhöjd inkl. sockel får vara 5,5 meter.

Därutöver medges 35 kvm för garage/förråd.

e4 Största byggnadsarea är 130 kvm för huvudbyggnad.

Därutöver medes 35 kvm för garage/förråd. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,7 meter. Största tillåtna taklutning är 33 grader.

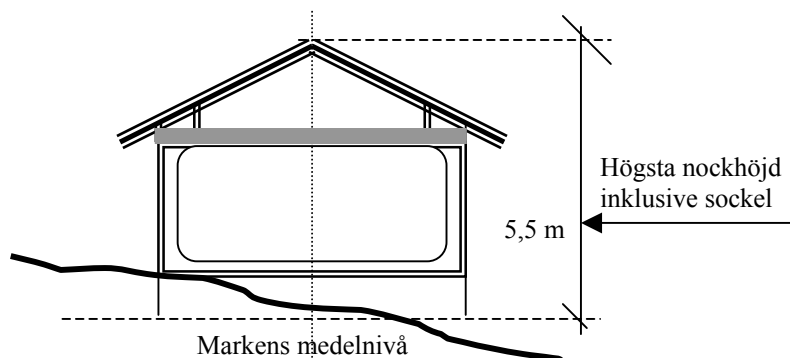
e5 Största byggnadsarea är 130 kvm. Därutöver medges 35 kvm för garage/förråd. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Största tillåtna taklutning är 33 grader.

Högsta byggnadshöjd för garage/förråd är 3 meter.

En generell bestämmelse om 33 graders taklutning finns med i planen.

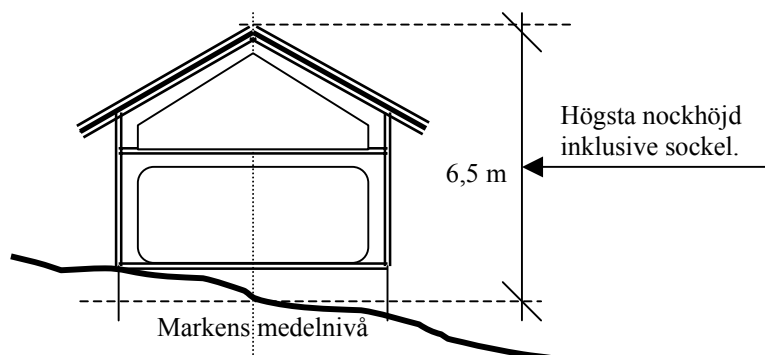
Över taknock får skorsten finnas med lagstadgad höjd.

Exempel på byggnad enligt e₁



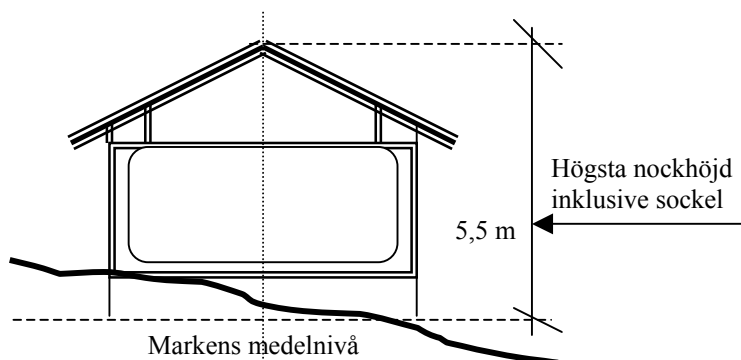
Byggnadsarea ca 110 kvm

Exempel på byggnad enligt e₂



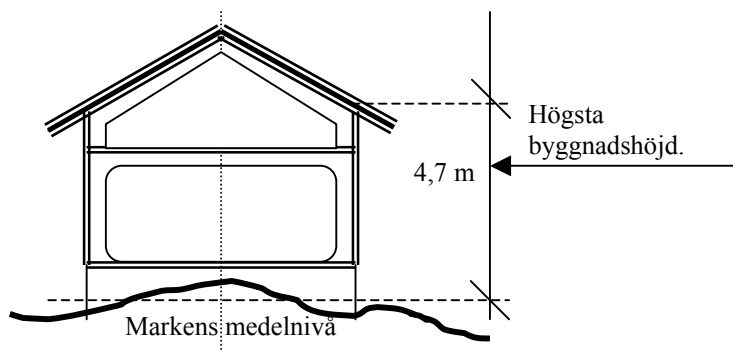
Byggnadsarea ca 110 kvm
Vindsvån.

Exempel på byggnad enligt e₃



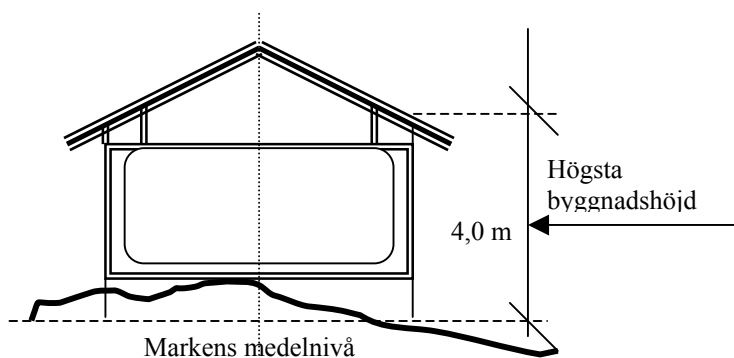
Byggnadsarea ca 100 kvm

Exempel på byggnad enligt e₄



Byggnadsarea ca 130 kvm
Vindsvån.

Exempel på byggnad enligt e₅



Byggnadsarea ca 130 kvm

Illustration av byggnadsarea,nockhöjd och byggnadshöjd

För de mest markerade höjdpartierna inom kvartersmark anger detaljplanen att de inte får bebyggas. Byggrätterna medger rimlig åretruntstandard men samtidigt begränsas så att området behåller en ganska nått skala med relativt stor tomtyta i förhållande till byggnaderna.

Inriktningen bör, vid såväl till- som nybyggnader, vara att "smyga" in bebyggelsen mellan berghällarna och med hänsyn till växtligheten så som man oftast gjort hittills

och så att endast ett mindre antal hus är synliga samtidigt och så att de inte syns tydligt på långt håll. Hänsyn bör även tas till de kvaliteter som grannarna har i sitt boende (utsikt, ljusförhållanden mm).

För att kunna planera en ny- eller tillbyggnad behövs kännedom om de lokala förutsättningarna. Bygglov bör därför basera sig på en (nybyggnads)karta och ev. annan dokumentation som redovisar fastighetsgränser, nivåförhållanden, berghällar, viktig vegetation och förhållande till grannfastigheternas bebyggelse.

Tomtmark som inte får bebyggas, d.v.s prickad mark, har lagts in på plankartan med den gällande planen som utgångspunkt. Generellt har den prickade marken minskats mot gällande plan. Hänsyn har tagits till befintliga hus och tomtens byggbarhet. Mot vägar är den prickade marken något bredare.

För att i större utsträckning slå vakt om områdets nuvarande stora kvaliteter och varsamt möjliggöra en utveckling på områdets villkor föreslås några generella planbestämmelser beträffande husens utformning.

Högsta sockelhöjd föreslås vara 0.8 m (medelhöjd mot mark). Fasadmaterial skall vara trä. Husens kulörer föreslås vara milda för att undvika skarpa färger i området. Byggnaderna skall ansluta till traditioner i kustområden och naturnära småhusområde.

Tak skall vara sadeltak i husets längdriktning. Valmning medges ej. Taklutning skall vara 14 – 33 grader. Huvudbyggnadens bredd begränsas till 8 meter och garage/förråds bredd till 6 meter. Takkupa och frontespis medges på huvudbyggnad till 1/3 av husets längd där så provas lämpligt.

För att bevara områdets karaktär av naturnära småhusområde är det viktigt att utgå från de befintliga husen till form och färg vid tillbyggnad och nybyggnad. Hus som exponeras på långt håll i landskapet syns mindre med dämpad färgsättning.

En generell bestämmelse finns om att befintliga hus vars takvinklar eller byggnadshöjd avviker från bestämmelserna vid detaljplanens antagande gäller nuvarande utförande enligt beviljat bygglov och får även återuppföras till detta efter brand eller dylikt.

Kollektivtrafik, skolskjutsar och service.

Busslinje 305 trafikerar Vråkärr, med ändhållplatser på Överön och vid Kärna Korsväg. Linjen trafikeras under morgonen, vid lunchtid och på sena eftermiddagen, med ett par turer vardera.

Kommunen har i dagsläget inga planer på att utöka kollektivtrafiken.

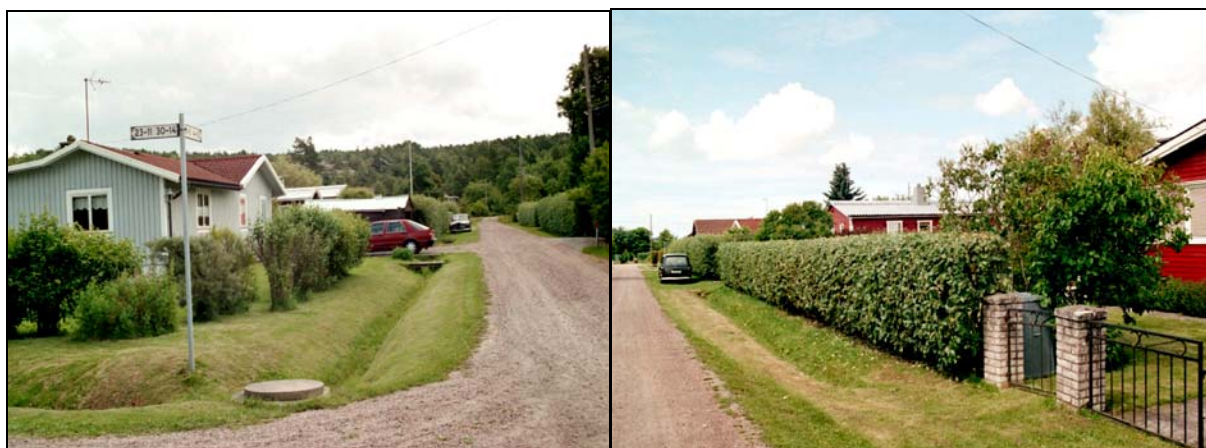
Busshållplats för åkande/skolbarn ligger i omedelbar närhet till planområdet, ingen särskild skolskjuts finns utan busslinje 305 gäller som skolskjuts.

Vägar

Området nås via en mindre, slingrande väg som sedan tar slut på Överön, någon kilometer söder om Vråkärr. Denna väg kan inte hantera några större trafikvolymmer.

Den gällande detaljplanen är uppbyggd av allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken är uppdelad på gatumark och grönområden/allmänningar som bl.a. omfattar kuperade partier i kvarterens inre och gräsytor för lek samt några små parkeringsytor. Den ligger på mark som i olika delar ingår i fastigheterna Dalen 1:2, Höga 1:2 och 1:3. Den omfattas av en gemensamhetsanläggning och förvaltas av Höga vägförening.

Vägmarken är relativt bred och ger plats för smala grusade gator (en brant gata har dock asfalterats), omgivna av gräsytor och på endera sidan, diken för avledning av dagvatten från tomter och gator. Gränsen mellan tomtmark och vägområde markeras ibland med trästaket eller en gles rad träd eller buskar men oftast av häckar, i några få fall av stenmurar. Häckar och annan högre växtlighet avgränsar dels ett "gaturum" dels ett "trädgårdsrum" i vilket byggnaderna placeras.



Tomterna är oftast större än 1200 m². I det centrala, plana området är tomterna mindre och i de fall som de bebyggts med relativt stora hus, har dessa placerats nära gatan, delvis avskärmade med en häck och en relativt stor yta har sparats mot kvarterets inre. Tomterna ger ändå ett rymligt intryck tack vare att de oftast gränsar mot allmänningar/allmän platsmark.

Tillgänglighet

Möjlighet att komma fram med bil till varje hus finns. Detta bör även beaktas vid bygglovgivning vilket finns med som en planbestämmelse.

Friytor

Inom och omkring planområdet finns stora möjligheter till fritidsaktiviteter med naturområden och bad.

Vatten

Samtliga bebyggda fastigheter har enskild brunn. Brunnarna har generellt tillräcklig kapacitet.

I ett antal är kloridhalten förhöjd. Åtgärder för att minska vattenuttaget bör vidtas vid ny, om- och tillbyggnad. Vidare kan åtgärder i befintliga brunnar vidtas om det anses nödvändigt. I det fall då dessa åtgärder inte är tillräckliga kan i en framtid ett gemensamt system för vattenförsörjning anordnas.

Ett ökat åretruntboende leder till ökat vattenuttag. För bergborrade brunnar kan ett ökat uttag, beroende på var i området det sker, öka problemen med saltvatteninträngning.

Detaljplanen ställer krav på att anordning av nya vattentäkter samt anläggande av energihål skall föregås av en hydrogeologisk utredning. Detta för att finna en lämplig placering som ger god vattentillgång och vatten av bra kvalitet och som inte påverkar befintliga brunnar negativt. Det kan i vissa fall krävas att vattentäkt anordnas på annan mark om de lokala förhållandena på den egna fastigheten är för svåra. Vattentäkt på annan mark kräver tillstånd av markägaren.

Hushållning med vatten kan behöva ske såväl genom medvetet sparsam vattenanvändning som genom vattensnåla installationer. Regnvatten kan avledas från tak och sparas för bevattning. Bevattningsförbud kan bli nödvändigt sommartid.

För mer information betr. vattenfrågan hänvisas till PM Hydrogeologi, Vråkär som utarbetats av Tyréns AB på uppdrag av Kungälv kommun.

Tillräckligt med vatten av god kvalitet är den viktigaste förutsättningen för att ett åretruntboende skall fungera.

Planbestämmelser

För planområdet föreslås en planbestämmelse om att en godkänd vattenförsörjning skall ordnas. I planbestämmelserna föreskrivs också att snålspolande armaturer skall användas i hela området för att minimera vattenförbrukningen. Vattensnål teknik definieras som gällande toalettstolar: dubbelspolande med 4 liter respektive 2 liter, diskbänk: 10 liter/min, tvättställ: 6 liter/min och duschhandtag 8 liter/min.

Avlopp

Med ett undantag är alla bebyggda fastigheter, genom Höga fritidsförening ("avlopps-föreningen"), anslutna till ett gemensamt, andelsägt reningsverk. Reningsverket är beläget omedelbart söder om den västligaste delen av bebyggelsen i området, mindre än 100 meter från en havsvik. Det renade avloppsvattnet leds via ett dike till den grunda havsviken.

Reningsverket består av följande delar: slamavskiljare i fyra steg, försedimentering, pumpstation med utjämningsmagasin samt SBR-reaktor baserad på aktivslam med simultanfällning (med Al⁺). För slamlagring finns en slamförtjockare/slamsilo.

Ledningsnätet är enbart till för avloppsvatten. Avloppsinstallationer i källare kräver pumpning. Fastigheterna utefter Bastövägen är anslutna till reningsverket via en pumpstation.

Fastigheternas dagvatten, dvs, regnvatten som avleds från tak och dräneringsledningar, leds till diken som i de flesta fall följer vägarnas sträckning. Det vatten som inte via diken infiltreras ner i marken, förs vidare ut till havet.

Avloppsreningsverket har kapacitet för den ökade belastning som större byggrätter med ev. fler boende och ökat åretruntboende kan medföra.

För mer information betr. vattenfrågan hänvisas till PM Hydrogeologi, Vråkärr som utarbetats av Tyréns AB på uppdrag av Kungälv kommun.

Dagvatten

Dagvatten skall behandlas lokalt för att underlätta grundvattenbildning. För omhändertagande av dagvatten föreskrivs att dagvatten skall infiltreras inom planområdet. Detta innebär att hårdgjorda ytor skall undvikas.

Det är av stor vikt att dagvatten kan tas om hand på den egna tomten och även ledas vidare till de dagvattendiken som finns. I samband med bygglovansökan kan det finnas anledning att begära redovisning av dagvattenhanteringen.

Generell bestämmelse om dagvattenhantering inom området har lagts in i detaljplanen.

Räddningstjänst

Planområdets läge i kommunen gör att insatstiden för brandbilar är så pass lång att brandsäkerheten bör beaktas. Brandvattenförsörjning sker med tankbil. För att förhindra brandspridning till närliggande byggnader bör kompenserande åtgärder vidtas vid förändringar och nybyggande.

En generell planbestämmelse har tillfogats planen om att *"Insatstid och brandvattenförsörjning vid brand skall beaktas och förebyggas med byggnadstekniska åtgärder vid bygglov"*.

1. Räddningstjänst

1:1 Insatstid

Bebyggelsestypen i området bedöms vara och bli av så kallad grupp 2 enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Detta klarar inte räddningstjänsten med nuvarande organisationsform. På sikt måste denna brist åtgärdas eller kommunens ambition för räddningstjänsten ses över. Till dess bör brandsäkerheten speciellt beaktas i byggprocessen och kompenserade åtgärder vidtas för att upprätthålla en lämplig brandsäkerhetsnivå.

1:2 Brandvattenförsörjning

På sikt bör brandvattenförsörjningen för området lösas. Lämpligen görs detta genom ett så kallat alternativsystem med tankbilar som hämtar släckvatten vid brandposter max 1000 meter från berörda byggnader. Brandposterna bör vara strategiskt placerade och ge minst 15 l/s.

Alternativ lösning skall diskuteras med räddningstjänsten och styrkas genom beräkningar.

Tills lämplig lösning är framtagen bör brandspridningen mellan byggnader särskilt beaktas i byggprocessen och räddningstjänstens organisation säkerställas avseende utrustning i form av tankbilar samt erforderlig personal för att kunna lösa vattenförsörjningen.

1:3 Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon skall vara god, d.v.s minsta köbredd 3 meter och marken bör klara 10 tons axeltryck. Maximalt avstånd från brandbil till byggnad är 50 meter.

Kraftledning

EI

I planområdet finns 1st transformatorstation som har lagts in på plankartan som E-område.

Avfall

Idag tillämpas återvinningshantering och sopsäckar med tömning var 14:e dag. Även glesare tömning erbjuds. Närmaste återvinningscentral finns i Kärna där alla sorters avfall kan lämnas.

MILJÖKONSEKVENSER

En särskild miljökonsekvensbeskrivning för Vråkärr har gjorts av Tyréns AB på uppdrag av Kungälv kommun.

De mest betydande miljöaspekterna är utsläpp till närliggande havsvik och risk för saltvatteninträngning i brunnar samt ev. påverkan på landskapsbilden. Det förväntas dock inte bli en så betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser att en miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt Plan- och bygglagen.

Större byggrätter än idag kan leda till att utsläppen av kväve och fosfor från reningsverket ökar. Reningsverket har kapacitet för att klara detta. Ett ökat åretruntboende påverkar knappast utsläppet under sommarmånaderna. En viss ökning sker naturligtvis under vinterhalvåret, men då är vattenomsättningen i havsviken betydligt högre och havsvattnet har lägre temperatur.

Det är viktigt att reningsverket även fortsättningsvis sköts på ett ändamålsenligt sätt så att utsläppen till den marina miljön minimeras. Kommunen utövar, via sin miljö- och byggnadsnämnd, tillsyn över reningsverket och kan, om så blir nödvändigt, kräva att åtgärder vidtas.

Sammanfattning

Planförslaget medför både positiva och negativa konsekvenser för miljö, hälsa, säkerhet och hushållning med naturresurser. Flertalet positiva konsekvenser är en följd av förbättringar som kan genomföras för de som är helårsboende i området. Större tillåtna byggnadsareor inom planområdet innebär på sikt att fler bosätter sig permanent. Områdets karaktär kommer med anledning av detaljplanens nya ytbestämmelser inte nämnvärt att förändras. Området består redan idag till största delen av bostäder med åretruntstandard vad gäller boendeytor.

- Möjligheten att bygga ut husen bidrar till förbättrade boendeförhållanden för enskilda familjer genom utbyggnad till rimliga bostadsytor och bättre standard vilket kan bidra till ökad stabilitet och trygghet inom området.

- Mer välisolerade och moderna hus ger mindre energiförbrukning. Vattensnåla armaturer ger mindre vattenförbrukning. En möjlighet att ha bilen i ett garage minskar antalet kallstarter. Möjlighet till distansarbete från hemmet minskar bilpendlingen.
- Områdets utbyggnad innebär att redan ianspråktagen mark utnyttjas. Ingen ny exploatering medges.
- Ett ökat vattenuttag blir en konsekvens av att området bebos året runt. Dock kommer belastningen sommartid inte att öka nämnvärt.
- Detaljplanen medför att karaktären av fritidsboende minskar.
- Detaljplanen bedöms ha en begränsad påverkan på omgivande naturområden och det allmänna intresset.

Sammantaget bedöms förslaget medföra liten negativ påverkan på miljön jämfört med de positiva effekter en utveckling och modernisering av planområdet förväntas innebära.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den gällande detaljplanen inte ersätts. Detta får till följd att de fastigheter som idag utnyttjas som fritidsbostäder ändå kommer att användas för åretruntboende i allt högre grad. Övergången sker då utan en genomtänkt strategi för området. Nollalternativet innebär att den gällande planen inte överensstämmer med verkligheten och planen får svårt att fungera på avsett vis. Det finns risk för att undantag och avsteg från den gällande planen görs vilket kan leda till att helhetssynen förloras. Nollalternativet kan även innebära att utbyggnader sker illegalt. Om utbyggnaden sker utan helhetssyn finns även en risk att utsläppen från reningsverket ökar på grund av att dimensioneringen inte speglar den verkliga befolkningsstorleken.

Planavgift

För att till viss del täcka kostnaden för detaljplanens upprättande kommer en planavgift enligt gällande taxa att tas ut när bygglov beviljas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Därefter fortsätter den att gälla om kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Samhällsbyggnadskontorets grupper inom: kart- och mätningsteknik, miljö- och hälsoskydd, bygglov, plan- och exploatering, gatukontor- och skolkontor.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Agneta Atterskog

