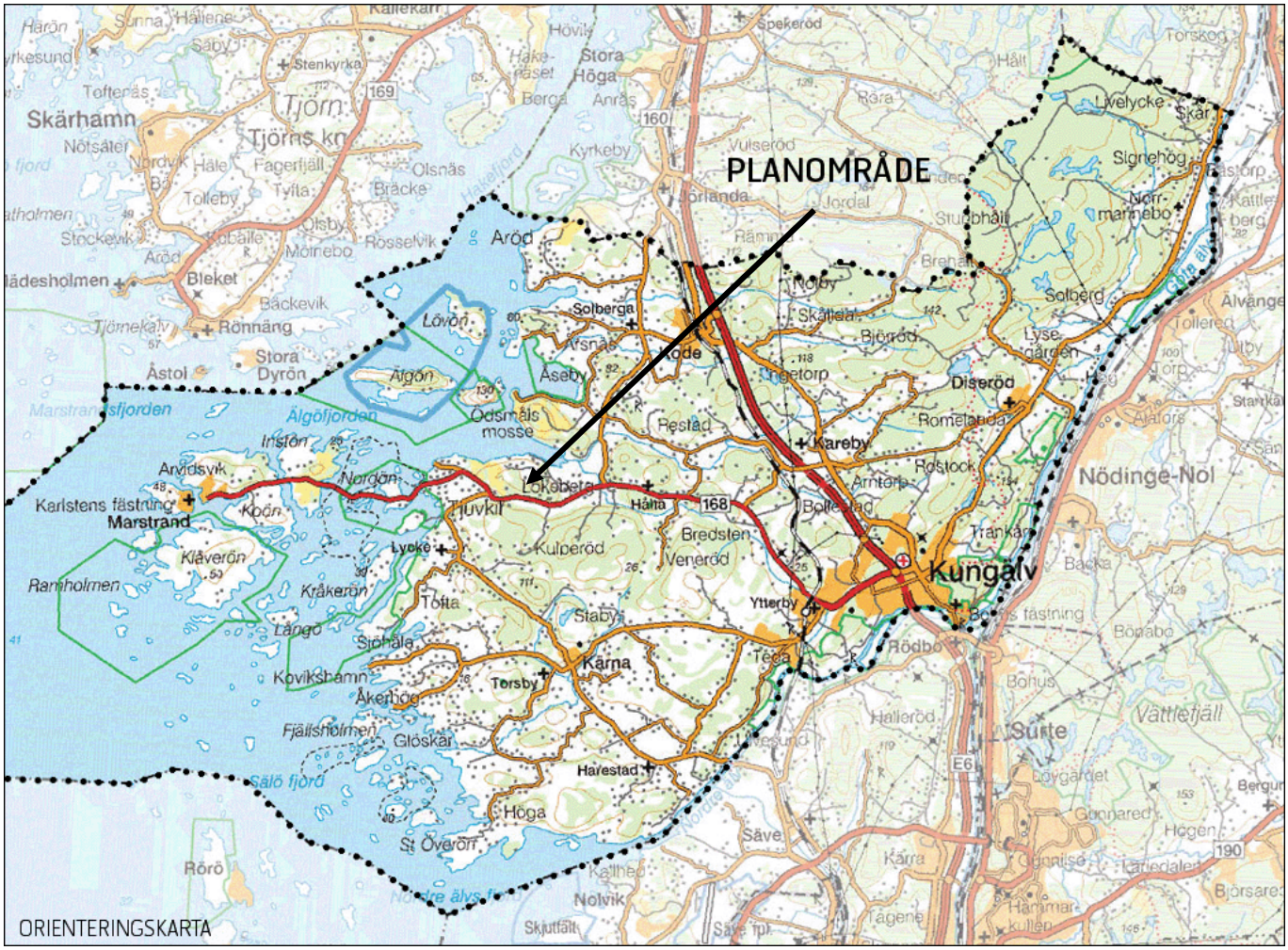
PLANBESKRIVNING

Antagandehandling



Detaljplan för

TJUVKIL 1:7 M.FL, MATSKÄRSOMRÅDET

Lycke

Kungälvs kommun, Västra Götalands län

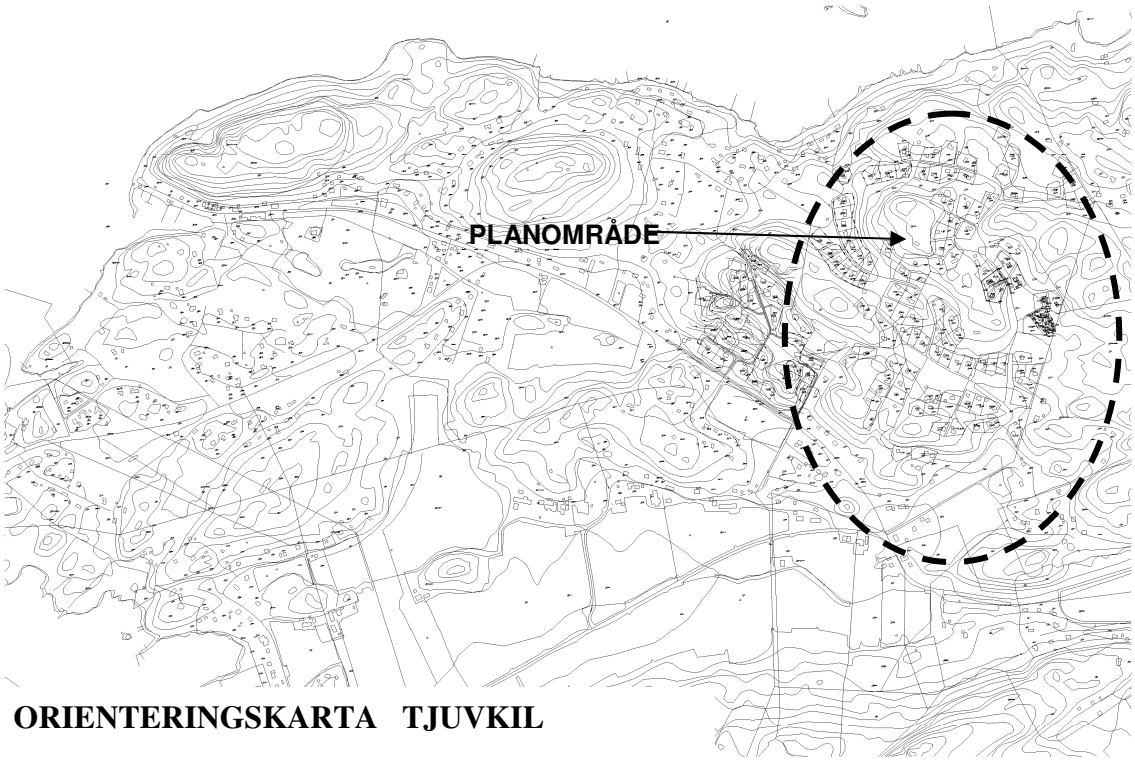
SAMHÄLLSBYGGNAD
Planering

KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Nämndhuset 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser	2010-12-16, reviderad 2011-05-05
Planbeskrivning	2010-12-16, reviderad 2011-05-05
Genomförandebeskrivning	2010-12-16, rev …….
Fastighetsförteckning	2010-12-16
Planprogram	2004-06-09
Vattenutredning	2005-12-08
Miljökonsekvensbeskrivning	2008-01-24
Geoteknisk PM	2006-08-07, 2007-11-22
Arkeologisk undersökning	2006-10-02
Vägutredning	2007-02-26, reviderad 2007-11-07, 2008-12-18
Avloppsutredning	2006-11-24
Samrådsredogörelse	2006-12-13, 2007-12-12
Skötselplan	2008-02-08
Utställningsutlåtande	2009-03-05
Utställningsutlåtande 2	2011-05-05
Förordnandekarta, PBL 6:19	



ORIENTERINGSKARTA TJUVKIL

BAKGRUND OCH SYFTE

Planområdet består av sammanlagt ca 155 tomter där flertalet regleras av gällande byggnadsplaner för fritidsändamål som fastställdes den 9 juni 1965, 2 juni 1961och 19 oktober 1959. samt ett 35-tal tillkommande tomter. Huvuddelen av tillkommande tomterna ligger i huvudsak inom tidigare ej planlagt område.

I takt med ökad bosättning permanent har behovet av en ändamålsenlig detaljplan som möjliggör utveckling med större byggnadsytor och rimlig standard för helårsboende aktualiserats.

Gällande byggnadsplaner medger en sammanlagd byggnadsyta av 75 kvm. Inom området finns fem ”frimärksplaner”, med byggnadsytorna mellan 110 till 160 kvm.

Syftet med att ersätta de gamla detaljplanerna med en ny är att pröva ökad exploatering med målsättningen att behålla men också utveckla områdets karaktärs- och boendekvalitéer som traditionellt småhusområde i Kungälvs kustzon samt att med gemensamt intresse underlätta att omvandlingen kan ske med en god helhetsverkan.

Syftet är också att belysa förutsättningar gentemot gällande lagstiftning och att förändringar som detaljplanen medger inte skall leda till negativa konsekvenser för omgivande miljö.

Ett programsamråd har ägt rum under tiden 1 december t.o.m. 16 januari 2004.

De synpunkter på programmet som lämnades under samrådstiden har sammanfattats i en programrapport, daterad 9 juni 2004. Kommunstyrelsen har, den 9 juni 2004, godkänt programrapporten och programmet som underlag för detaljplanearbetet.

Ett samrådsförslag har varit utsänt på remiss under tiden 12 september t o m 28 oktober 2005. Under samrådet inkom synpunkter om bl a nyexploateringar främst för områden i anslutning till planområdet. Efter diskussioner med politikerna har planförslaget omarbetats och omfattar nu även ett 45-tal nya byggrätter. Ett nytt samrådsförslag har därefter varit utsänt på remiss under tiden 23 april t o m 1 juni 2007. Detaljplanen har varit utsänd för utställning under tiden 10 mars – 7 april 2008. 16 april 2009 antogs detaljplanen. Antagandebeslutet överklagades och 16 december 2010 upphävde regeringen detaljplanebeslutet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN / MILJÖBEDÖMNING

Hela Kungälvs kustzon ingår i ett område med särskilda geografiska hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken (MB) 4 kap. Ny exploatering får inte påtagligt skada natur- eller kulturintressena och fritidsbebyggelse får komma till stånd endast som komplettering till befintlig bebyggelse.

Den mer bevarade naturmiljön finns generellt i de högre partierna i planområdet och det är även dessa områden som har störst betydelse för det rörliga friluftslivet.

Byggnation tillåts inte i de högre partierna och påverkan av planförslaget medför en begränsad negativ påverkan på naturmiljön. Planförslaget kan i stället stärka naturvärdena i de oexploaterade områdena. Främst stärks skyddet genom att exploatering inte tillåts men även genom inrättande av skötselplaner.

Detaljplanen rymmer ca 45 nya byggrätter för åretruntboende och dessa skall ses som stöd och komplettering till befintlig bebyggelse. Detaljplanen innebär därför ingen konflikt med riksintresset.

Miljökvalitetsnormer överskrids inte för området och detaljplanen bedöms inte medföra att sådant överskridande sker.

Ett ökat åretruntboende medför mer fordonstrafik, särskilt under vår och höst. Trafiken kommer inte att vara av sådan omfattning att buller eller avgaser stör fågellivet i ökad omfattning, ej heller har kollisionsrisken bedömts öka.

PLANDATA

Lägesbestämning

Matskärsområdet i Tjuvkil, är beläget inom kustzonen mellan Lv168 och norröver ner mot Lökebergs kile. Avståndet till kommunens huvudort, Kungälv, är cirka 20 kilometer.

Planområdet omfattas till största delen av en detaljplan från 1965 som avser småskalig fritidsbebyggelse utan avlopp. Senare har fastighetsägarna gått samman i ett mindre antal gemensamma avloppssystem med egna reningsverk. Detta samt avvikelser från detaljplanens restriktiva bestämmelser om tillåten byggnadsyta har möjliggjort en omvandling till helårsboende. Av områdets ca 155 fastigheter är flertalet bebodda året runt. 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. Planområdet omfattar även ett mindre område sydost om befintlig detaljplan, som tidigare inte är planlagt samt ett mindre planområde från 1959.

Areal

Planområdets areal är ca 72 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet är avstyckat i ca 155 befintliga fastigheter och naturmark och ca 45 nytillkommande fastigheter. Området är idag i huvudsak i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen har i mars 2004 beviljat att en planprövning kan påbörjas. Ett samrådsskede har ägt rum under september – oktober 2005. Efter diskussioner med politikerna har planförslaget omarbetats och ett nytt samrådsskede har ägt rum april – maj 2007.

Översiktliga planer

En omvandling av tätorten Tjuvkil till ett ökat permanentboende följer intentionerna i kommunens översiktsplan, Kommunplan 2000, men det förutsätter dock att byggnader och markanvändning utvecklas med stor hänsyn till rådande förhållanden och de lokala förutsättningarna.

Ett samrådsförslag till delöversiktsplan samt ett programförslag, som godkänts av kommunstyrelsen, har utarbetats för Tjuvkil. Detta förslag ligger som grund för planarbetet.

De gamla (gällande) detaljplanerna (1959, 1961 och 1965) är noggrant genomtänkta med sin anpassning till landskapet, både med byggnaders volymer, placering och bevarandet av befintliga grönområden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller byggnadsplaner med kommunens akt nummer 44 ,46 och 55 som fastställdes 19 oktober 1959, 2 juni 1961 och 9 juni 1965. Inom området finns fyra detaljplaner, s.k. frimärksplaner, som antagits mellan 1999 och 2002.

För delar av naturmarken inom området finns förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Avsikten är att detta förordnande skall ersättas med nytt förordnande enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL) och även utökas med tillkommande naturmark inom planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning har utarbetats och reviderats som belyser förändringar och dess konsekvenser för omgivningen. Den samlade bedömningen lyder så här:

Förslaget till detaljplan innebär att stugområdets karaktär både vad gäller bebyggelse och naturmiljö i stort kommer att bevaras. Förtätning kommer dock att ske genom exploatering av nya tomter, bebyggelse på äldre obebyggda tomter och utbyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse.

För såväl ny- som om- och tillbyggnader som finns tydliga gestaltningsprinciper som förväntas få genomslag i kommande bygglovsärenden.

Detaljplanens genomförande kan ge viss lokal trafikökning, som dock bedöms vara hanterbar med hjälp av t.ex. farthinder. Bullret från Lv 168 överstiger enligt Vägverkets vägutredning normvärdet vid fasad endast för bostäder som ligger inom 40 meter från vägen. En ombyggnad av vägen i ny sträckning skulle minska det befintliga bullret avsevärt.

Aqualog, som genomfört de senaste vattenutredningarna för området, gör bedömningen att det finns förutsättningar för att lösa vattenförsörjningen inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen anger att brunnsborrning och borrning för bergvärme kan orsaka problem för befintliga vattentäkter och därför skall föregås av nödvändiga utredningar.

Geotekniska förhållanden

Stabilitetsförhållanden inom området är tillfredsställande och kommer inte att påverkas av eventuell framtida byggnation. En planbestämmelse om kompletterande geoteknisk undersökning införs på plankartan. De geotekniska förutsättningarna skall beaktas i samband med bygglovprövning.

Radon

Området klassas som normalriskområde. Undantaget ett område med höga radonvärden. Planbestämmelse införs på plankartan för de berörda fatigheterna. För fastigheterna gäller att i samband med projekteringen för byggande krävs detaljundersökning för att avgöra om mar-

ken är normalradonmark eller högradonmark. Grundläggning inom normalradonmark skall ske på ett radonskyddat sätt.

Berg

Risk för bergras förekommer inom några områden, där bör åtgärder göras vid till- eller nybyggnad. Dessa områden markeras med planbestämmelse på plankartan.

Det kan vara lämpligt att genomföra åtgärder för att hindra blocknedfall även för befintliga vägar och byggnader. Ansvaret för detta ligger hos tomt- respektive markägare.

Innan bygglov medges skall avtal om godtagbara åtgärder upprättas mellan markägare och exponerad fastighetsägare.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning har utförts. Inom området finns tre fornlämningsområden (Lycke 57 och 63 samt FU1). När det gäller Lycke 63 och FU 1 är lämningarna av sådan omfattning att en eventuell förundersökning kan bli aktuell.

Bebyggelseområden

Vid utarbetandet av en ny detaljplan för Tjuvkilsområdet har man utgått ifrån att nuvarande och framtida fastighetsägare kan och har ambitionen att värna om områdets kvaliteter och att det under de närmaste åren mest kommer att handla om begränsade tillbyggnader och kompletteringsbyggnader som garage och förråd, samt ett 45-tal nybyggnader. Detaljplanen medger goda lösningar på varierande byggnadsbehov på tomter med olika förutsättningar. Utöver bestämmelser avseende maximala byggnadsytor innehåller detaljplanen riktlinjer som ger såväl fastighetsägare som kommun stöd för de överväganden som behöver göras beträffande byggnaders placering och utformning.

I planens södra del, i anslutning till Matskärsområdets in- och utfart, medges uppförande av par- och radhusbebyggelse, dels för att stärka områdets entré men också för att variera boende och upplåtelsefomer.

I byggnadsplanerna från 1959, 1961 och 1965 medges en byggnadsyta på endast 75 m^2 per tomt. Huvudbyggnaden får inte ha mer än en våning med högst 30 graders taklutning. Uthus och förråd får inte vara högre än 2,5 meter. ”Frimärksplanerna” medger större ytor.

Bergspartier inom kvartersmark har som regel markerats som s.k. prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas, vilket bidragit till att husen i allmänhet anpassats och 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”, dvs mark som ej får bebyggas.

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.

Det vanligaste fasadmaterialet är liggande eller stående träpanel, som med få undantag är täckmålad i grå, gul, brun eller röd kulör.

Trots den ganska stora variationen på hustyper, fasadmaterial och kulörer får man inte något splittrat intryck av området. Det beror till stor del på i huvudsak enhetliga volymer och att man bara ser en mindre del av bebyggelsen i taget. Även husens placering och förhållande till trädgårdar och vägar 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.

Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

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 nätt skala med relativt stor tomtyta i förhållande till byggnaderna. 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.

Berörda fastigheters nuvarande utformning möjliggör byggnation enligt detaljplanen. Detaljplanen möjliggör dock en bättre användning av berörda fastigheter genom att tomtmarken kan utökas.

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 skall därför basera sig på en (nybyggnads) karta och ev. annan dokumentation som redovisar fastighetsgränser, nivåförhållanden, berghällar, viktig vegetation och förhållande till grannfastigheternas bebyggelse.

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.

Fasadmaterial skall vara träpanel eller kombination av träpanel / putsad yta. Husens kulörer föreslås vara milda för att undvika skarpa eller avvikande färger i området. Byggnaderna skall ansluta till traditioner i kustområden och naturnära småhusområde.

Tak skall vara sadeltak i husets längdriktning. Valmning av tak är främmande i området, i traditionell bebyggelse i kustzonen som helhet och bedöms inte förenligt med en god helhetsverkan. Valmning medges ej. Taklutning skall vara 14 – 35 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 prövas lämpligt, utöver gällande byggnadshöjd.

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.

I planprogrammet angavs riktlinjer för de gestaltningsprinciper som ska gälla och som tydligt sammanfattar ovanstående:

Bebyggelsen är underordnad platsen. Även i framtiden skall denna princip följas. Vid om-, ny- och tillbyggnader skall det nya underordna sig det omgivande landskapet.

Förhållandet byggnad – tomtstorlek. Tomterna är stora och byggnaderna små. Detta skall gälla även i fortsättningen.

Terränganpassning. Den befintliga bebyggelsen är väl placerad i terrängen. Mindre enheter, som lättare kan anpassas till omgivning och topografi är att föredra framför stora.

Placering och utformning. Även tillkommande bebyggelse skall placeras så att den inte syns på långt håll. Detta gäller även garage, förråd och liknande som skall placeras så diskret som möjligt. Om- och tillbyggnader skall anpassas i utformning till det befintliga huset.

Trädgårdar. Många av fastigheterna har naturträdgårdar. Traditionella villaträdgårdar skall undvikas

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.

Offentlig och kommersiell service

Finns närmast i Marstrand, Kärna och Ytterby.

Tillgänglighet

Möjlighet finns att komma fram till varje hus med endast ett undantag. På denna fastighet begränsas därför utbyggnadsmöjligheten. Bl.a. genom allmängiltighetsprincipen, som innebär att en bostad skall fungera över tid i olika situationer, skall planering av om-,till-, eller nybyggnad ta hänsyn till Kungälvs kommuns policydokument för tillgänglighetsfrågor. Tillgängligheten skall beaktas vid bygglovsprövning

Friytor

Lek och rekreation, naturområden

Inom och omkring planområdet finns stora möjligheter till lek och rekreation. Tjuvkil erbjuder med sin närhet till kust och naturområden mm, generösa och inspirerande möjligheter till olika fritidsaktiviteter.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintliga vägar inom området utgör även gång- och cykelvägar för de boende och för besökande. En lokal vägutredning har tillförts planhandlingarna som innebär en standardhöjning, främst av trafiksäkerhetsskäl.

Kollektivtrafik

Fungerande vinterväghållning inom planområdet sköts av vägsamfälligheten.

Planområdet ansluter till Marstrandsvägen (väg 168). Hållplats för buss finns på Marstrandsvägen, där också skolskjutsar hämtar upp skolbarnen. Enligt uppgift från Matskärens vägförening är vägens standard god men framkomlighet för sopbilar och utryckningsfordon kommer att ytterligare förbättras genom åtgärder enl. vägutredningen. Vinterväghållningen fungerar bra och ger god framkomlighet. Anslutningen till Lv 168 kommer att byggas om till en gemensam in- och utfart.

Vardagar trafikeras sträckan Ytterby-Marstrand med 16 dubbelturer under vintertid och 17 under sommartid. Under skolterminerna tillkommer ca 25 enkelturer per dag. Lördagar och söndagar trafikeras sträckan av 7 resp. 13 dubbelturer vinter resp. sommar. Tjuvkil är väl försörjt med hållplatser. Majoriteten av de boende har mindre än 500 meter till busshållplats.

Parkering

Parkering skall ordnas på tomtmark. Mindre besöksparkeringar kommer att rymmas i anslutning till vägområdet i detaljplaneförslaget. Plankartan markerar lämpliga platser för gemensamma besöksparkeringar.

Störningar

Fordonsbuller från Lv 168 kan orsaka störningar för de boende i de sydvästra delarna av planområdet. Formell planbestämmelse har införts i detaljplanen i syfte att åtgärder såsom om- och tillbyggnader samt vid nybyggnad skall hänsyn tas till dessa riktvärden och finnas med i ett tidigt skede vid planeringen av byggnadsåtgärd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen kräver att vatten och avloppssystemen är hållbara på sikt och har en minimal påverkan på omgivningen. (Planbestämmelse).

Följande nyligen utförda undersökningar har studerat grundvattenförhållandena i Kungälvs kustzon. I utredning gjord av Aqualog 2005 studeras aktuellt planområde.

- Sundqvist U, 2005-12-08, slutrapport, ”Vattenutredning för Tjuvkil 1:7 m. fl.”, Aqualog AB
- Sundqvist U, 2005, ”Vattenutredning för Tjuvkil 1:7 m. fl.”, Aqualog AB

- Sundqvist U & Graffner O, 2003, ”Vattenutredning inom Tjuvkils huvud”, Aqualog AB

- PM Hydrogeologi, Tyréns AB

- Hagin K, 2003, ”Risk för salt grundvatten i Kungälvs kustområde”, Göteborgs universitet

- Sundqvist U, 2001, ”Kungälvs kustzon- Undersökning av grundvattentillgång”, slutrapport, BERGAB

I utredning från Aqualog 2005 redovisas att grundvattentillgången i Matskärsområdet generellt är god. Ett ökat vattenuttag bedöms kunna ske inom området utan att vattnets kvalitet påverkas i någon större omfattning. Inom eller i nära anslutning finns sannolikt grundvattenresurser för att kunna möta ett behov av helårsboende.

Lokalisering av ett område lämpligt för nytillkomna brunnar har markerats på plankartan.

För att inrätta en ny vattentäkt och att anlägga ett energihål krävs tillstånd av miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun. Dessutom ställer detaljplanen 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.

Åtgärder för att minska vattenuttaget bör vidtas vid ny, om- och tillbyggnad.

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

För området finns ett gemensamt avloppsreningsverk (Matskärens avloppsreningsverk). I området finns också ett mindre gemensamt avloppsreningsverk för ca 20 fastigheter (Dalens avloppsförening). Utöver detta finns omkring 10 enskilda avloppslösningar som på sikt bör anslutas till Matskärens avloppsreningsverk. Avloppssituationen är i stort av god standard för hela området men ligger nära gränsen för kapacitet. Det är dock en tillsynsfråga för miljö- och byggnadsnämnden.

Kommunen har i gällande såväl som i pågående översyn av kommunplanen angett Tjuvkil som ett utbyggnadsområde för bostäder och service.
Utredningen VA i kustzon nämner Tjuvkil som ett prioriterat A-område, vilket innebär att området är ett utvecklingsområde med stort behov av åtgärder för att förbättra VA-situationen. Detta utvecklingsarbete pågår.

Ovanstående betyder att avloppslösningen på sikt sannolikt erbjuds en tryckavloppsledning till plangräns för området genom ökat kommunalt ansvarstagande.

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.

Fastigheternas dagvatten, dvs, regnvatten som avleds från tak och dräneringsledningar, leds till diken som i de flesta fall följer vägarnas sträckning.

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

Räddningstjänst

Enligt gällande regler i plan- och bygglagstiftningen skall varje lokal ha tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Insatstid

Med nuvarande organisationsform kan räddningstjänstens ingripande förväntas inom normal insatstid för den angivna bebyggelsen i detaljplanen.

Åtkomlighet för räddningstjänsten

Utryckningsfordon bör i en akut situation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning (axeltryck 10 ton).

Släckvattenförsörjning

För denna aktuella typ av bebyggelse kan behovet av släckvattenförsörjning ske genom alternativt system för brandvattenförsörjning. Släckvattenförsörjning kan då säkerställas via räddningstjänstens tankfordon. Tillgängligheten till släckvatten skall uppfylla VAV P83 och vara lätt åtkomlig med tankfordon. Tankfordon skall enkelt kunna vända vid brandposten / anordnad plats för pumpuppställning.

El

De flesta fastigheter uppvärms idag med direktverkande el, en del har tillskottsvärme med vedeldning av något slag. Vid ny- eller ombyggnad rekommenderas dialog/samråd med kommunens energirådgivare om alternativa, miljövänligare uppvärmningssystem.

Avfall

Idag tillämpas återvinningshantering med sopsäckar och tömning var 14:e dag. Även glesare tömningsintervall erbjuds. Närmaste återvinningscentral finns i Kärna där alla fraktioner kan lämnas, dock ej traktordäck. Det finns förslag om ny återvinningscentral vid Matskärens reningsverk.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Därefter fortsätter den att gälla om kommunen inte ändrar eller upphäver planen dock utan att ersättningsanspråk kan ställas för förlorad byggrätt.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget medför både positiva och negativa konsekvenser för miljö, hälsa, säkerhet och hushållande med naturresurser. Flertalet positiva konsekvenser är en följd av förbättringar som kan genomföras för de som redan är helårsboende i området. Större tillåtna byggnadsytor innebär på sikt att fler bosätter sig permanent. Detta kommer, trots varsamhet, att utveckla områdets karaktär vilket kan upplevas negativt. Fler boende över hela året ökar självfallet också slitage i närområdet.

• Möjligheten att bygga ut husen bidrar till förbättrade boendeförhållanden för enskilda vilket innebär rimliga bostadsytor och bättre standard vilket i sin tur kan bidra till ökad stabilitet och trygghet inom området.

• Eftersom avståndet till service och mer organiserade fritidsaktiviteter är relativt långt medför fler helårsboende ökad bilanvändning och därmed ökade utsläpp av avgaser och ökad förbrukning av naturresurser.

• Mer välisolerade och modernare hus ger mindre energiförbrukning. Vatten- och energisnålare miljöteknik minskar vatten- och energibehov. Möjlighet att ha bilar i garage minskar antalet kallstarter. Möjlighet till distansarbete från hemmet minskar bilpendlingen.

• Marken belastas genom större vattenuttag, men området bedöms ha uthålliga vattenmagasin som ger färskvatten av god kvalitet.

• Detaljplanen medför krav på avloppslösningar med optimal miljöhänsyn vilket på sikt innebär mindre utsläpp av oönskade föroreningar och näringsämnen.

• 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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har samhällsbyggnadssektorns kompetensgrupper för gestaltning, kart&mät, miljö&hälsa, bygglov, fastighetsutveckling samt planering och exploatering deltagit med kunskap inom respektive område.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2010-12-16, reviderad 2011-05-05

Karoline Rosgardt	Bengt Casselblad/Linda Andreasson	Eva Johansson
Planchef	Arkitekter/MSA	Planhandläggare