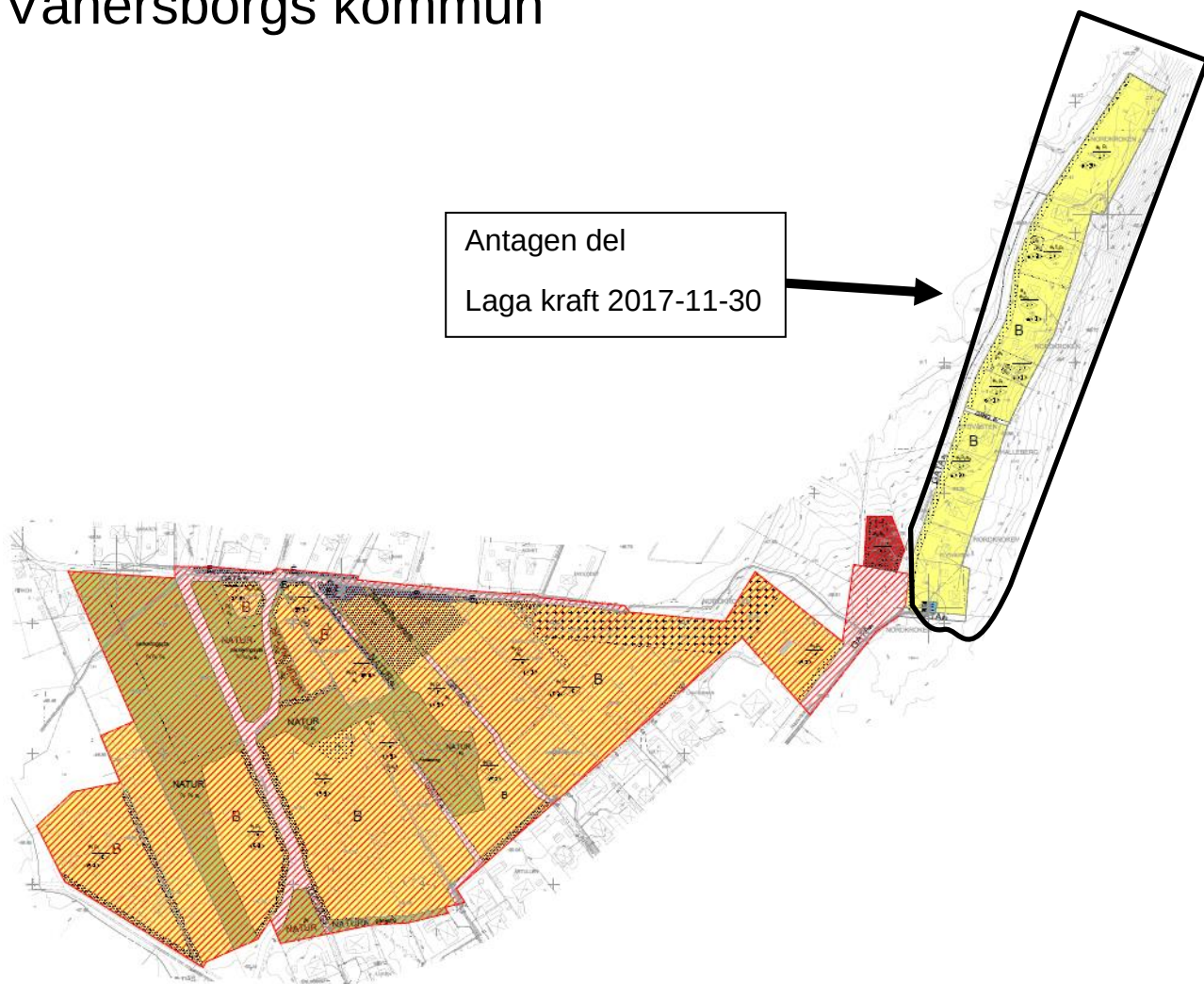




Detaljplan för Del av **Nordöstra Nordkroken** Vänersborgs kommun



PLANBESKRIVNING

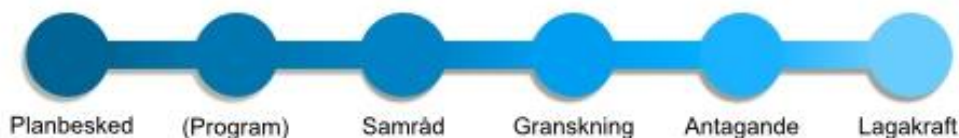
Byggnadsförvaltningen
Upprättad i mars 2014
Reviderad i april och oktober 2017

Antagen av BN 2017-10-31
Laga kraft 2017-11-30

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Handläggande planarkitekt:

Matti Lagerblad, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovsenheten

Jasmina Lilja, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovsenheten

Detaljplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida:

<http://www.vanersborg.se/bygga-bo--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser/pagaende-detaljplaner/detaljplan-for-nordostra-nordkro-ken.html>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Kortfattad historisk tillbakablick.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	12
Bebyggelse	18
Service och rekreation	27
Trafik och kommunikationer.....	29
Störningar	32
Teknisk försörjning.....	33
KONSEKVENSER.....	33
GENOMFÖRANDE	35
Tidplan	35
Genomförandetid	36
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	36
Dagvattenhantering	36
Fastighetsbildning.....	36
Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt.....	37
Namn på gator och kvarter	37
Ekonomiska frågor	38

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Granskningsutlåtande, daterat oktober 2017
- Samrådsredogörelse, daterat 2017-04-18

Övriga handlingar som finns på byggnadsförvaltningen:

- Geoteknisk undersökning: PM geoteknik, Norconsult 2013-09-27
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR/Geo, Norconsult 2013-09-27
- Dagvattenutredning till detaljplan, Norconsult 2013-10-28
- Utredning och kostnadskalkyl av dräneringsalternativ för sank del av planområdet, Norconsult 2014-02-14
- Dagvattenutredning Nordkroken, DHI april 2016
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta, skala 1:1000

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen utgör en del av det område i Nordkroken som tidigare utretts i *Program för detaljplaner för Norra Nordkroken*, godkänt av kommunstyrelsen 2 maj 2012. Programmet i sin helhet hade som huvudsyfte att se över förutsättningar för hur bebyggelsen i området kan utökas och ge möjlighet till mer helårsboende. Programmet utgår från att gällande byggnadsplan (*detaljplan 287*) behöver ersättas, bland annat för att tillåta mer bebyggelse.

Denna detaljplan berör delar av programmets område som i huvudsak ligger över marknivån +47 meter i höjdsystemet RH2000, med hänsyn till framtida risker för översvämningar från Väneren.

Syftet med detaljplanen är att marken ska användas för bostäder, parkering, vägar, park och natur samt att byggrätten ska bli större än i den gällande detaljplanen.



Plandata

Läge

Planområdet ligger i Nordkroken, ett mindre tätortsområde norr om Vargön beläget in- till Vänern och Halleberg. Inom Nordkroken berör detaljplanen ett område som sträcker sig från Harrvägen och badparkeringsplatsen vid Sikvägen, österut mot Nordkroksvägens vändplan och sedan nordost längs med bergssluttningen till vägens ände. Den västra delen av planområdet ligger mellan de låglänta delarna längs med Slomvägen och det mer tätbebyggda området kring Nordkroksvägen. I sin helhet sträcker sig området lite drygt en kilometer från sydväst till nordöst.



Satellitfoto över Nordkroken med ungefärlig gräns för detaljplanen markerad

Areal

Planområdets areal är ca 134 000 m².

Markägoförhållanden

Området har många fastighetsägare. Kommunen äger tre sammanhängande områden som utgör ungefär en tredjedel av planområdet. I övrigt ägs marken av privata fastighetsägare. En del av dessa har bostads- eller fritidshus i Nordkroken. Vissa bor på annan ort och äger endast obbyggda fastigheter i området.

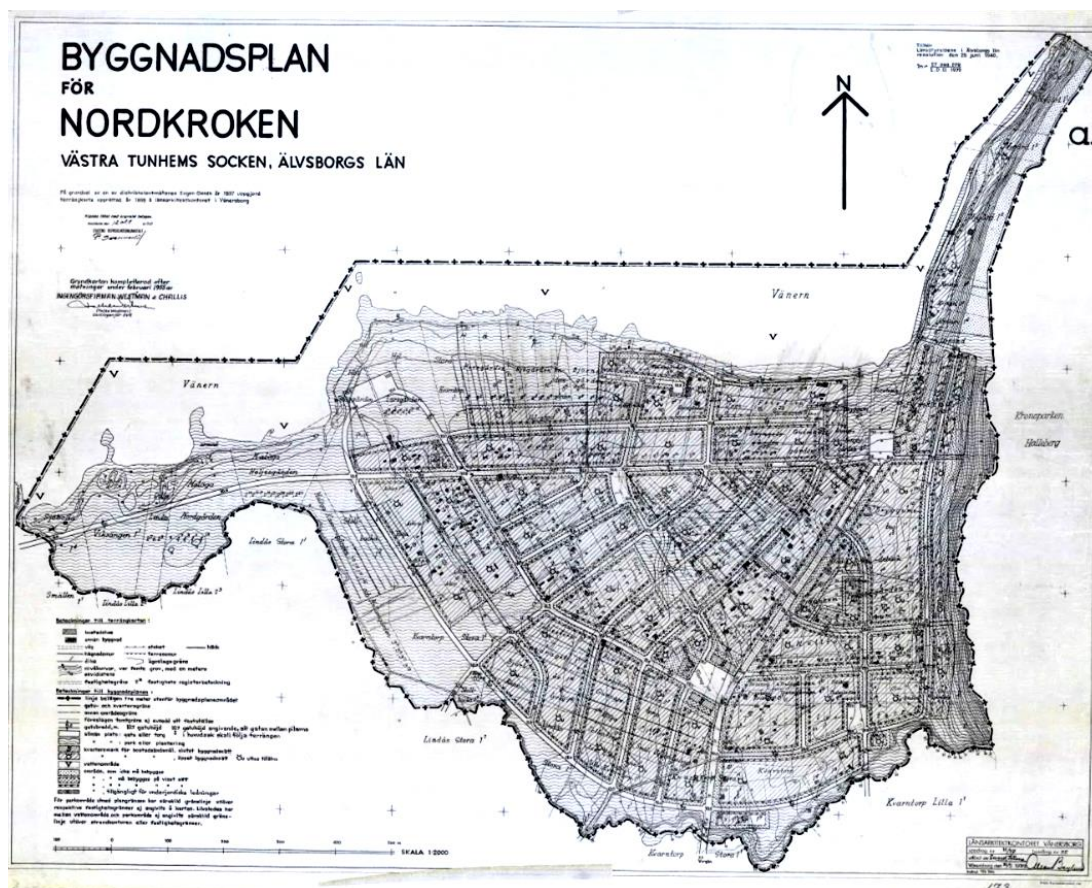
Kortfattad historisk tillbakablick

Naturen ger mycket speciella förutsättningar för Nordkroken där sandstranden ligger in- till den dramatiska Hallebergsbranten, med utblick över Vänern och med ett ovanligt landskap av horisontellt liggande berghällar i väster. Fornlämningar visar att här har

funnits boplatser redan på stenåldern. Det är framför allt vid badplatsen och längs med strandvallen som många fynd gjorts från olika tidsåldrar. Närmare vår tid har området bland annat tjänat som utmark för bönderna på Västra Tunhem. Fortfarande vittnar fastighetsgränserna om att marken varit uppdelad i en stor mängd långsmala tegar som sträckte sig mot vattnet.

Sedan första halvan av 1900-talet har Nordkroken i stor utsträckning fått en identitet som ett fritidsområde. Badplatsen är fortfarande ett populärt utflyktsmål och stora delar av bebyggelsen utgörs av små sommarstugor.

År 1940 antogs en första byggnadsplan för området (nr 173). I planen lades en stadsmässig kvartersstruktur över hela området, med ett rutnät av gator och ett antal små parker och torgplatser. Planen kom aldrig att genomföras, bland annat på grund av att det var tekniskt svårt och alltför kostsamt att lösa vatten- och avloppsfrågorna. Ett byggnadsförbud infördes 1956 och under 1960- och 70-talen gjordes en del utredningar där man kom fram till att endast de höglänta delarna i söder var lämpade för utbyggnad.



Den första byggnadsplanen för Nordkroken från 1940

Därefter antogs två nya planer för Nordkroken 1977 (nr 286 och 287) och en uppföljande 1986 (nr 322). Stadsplanerna 286 och 322 angav en ny kvartersstruktur för en ganska tät villabebyggelse i de mer höglänta områdena nära Nordkroksvägen. Byggnadsplanen 287, däremot, fastställde i princip ett fortsatt utbyggnadsstopp för områdena runt omkring. I denna plan markerades merparten av marken som allmän plats. Mycket av marken ägs dock av enskilda personer och en stor del fungerar i praktiken som privata tomter. Se vidare om gällande detaljplan i nästa avsnitt.

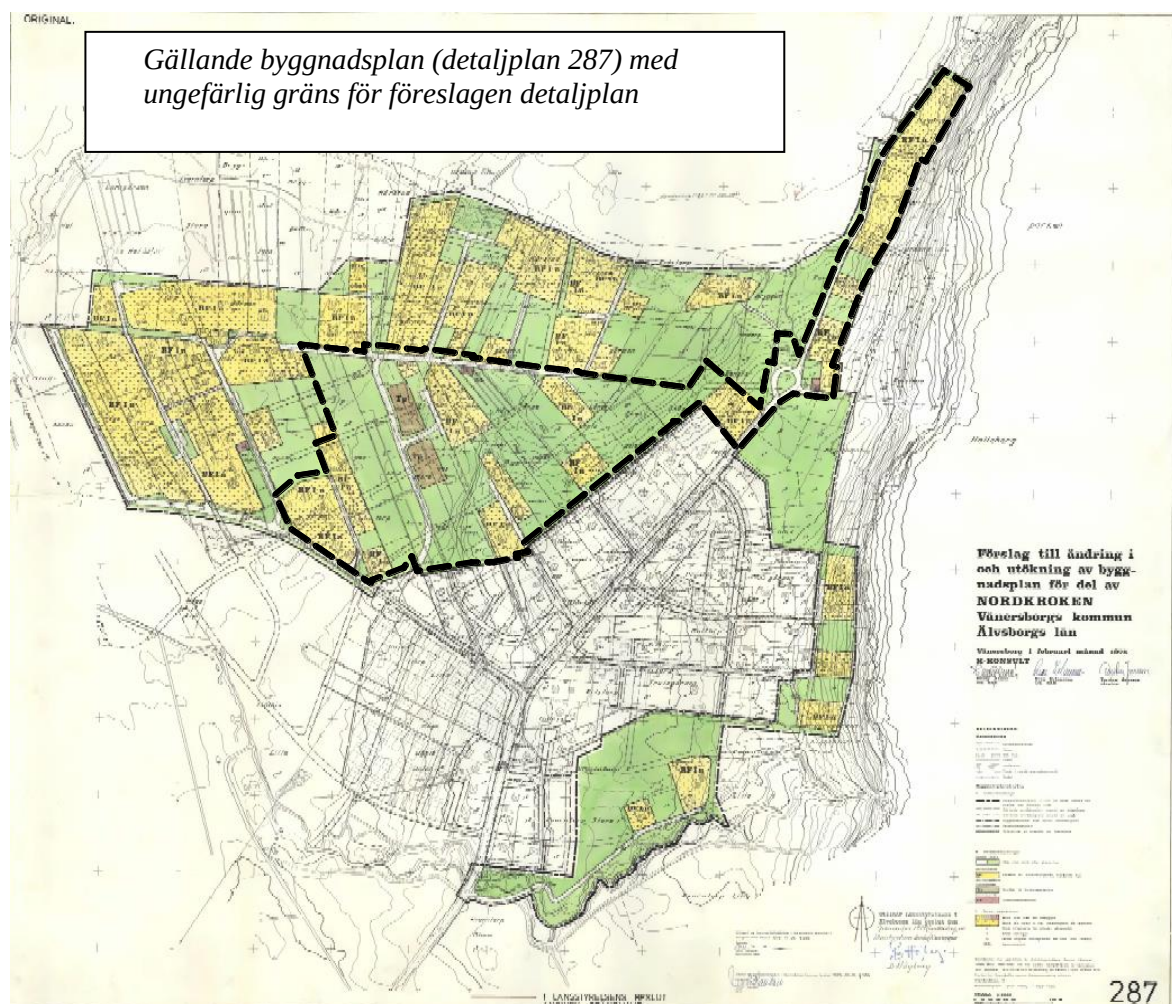
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Vänersborgs kommun gäller *Översiktsplan 2006*, som omfattar hela kommunen. Nordkroken ligger inom tätortsområde T1 Vänersborg/Vargön. Ett av målen i planen är att ny bebyggelse ska byggas som en del av ett långsiktigt hållbart samhälle, bland annat genom att befintlig infrastruktur och vägar utnyttjas och att goda möjligheter till cykel- och kollektivtrafik skapas. En vision är att bygga fler bostäder nära centrum, men också nära vatten och natur för att utnyttja dessa kvaliteter. Översiktsplan 2006 ger dock inte någon närmare vägledning för hur marken inom tätortsområdet ska användas. Nordkroken är inte specifikt beskrivet i planens redovisning av framtida områden för bostäder. Sammantaget bedöms det aktuella planförslaget för Nordöstra Nordkroken vara förenligt med den gällande översiktsplanen.

Grönplan

Kommunfullmäktige har den 15 april 2009 godkänt *Grönplan Vänersborg 2008*. Grönplanen redovisar den gröna miljöns ekologiska, sociala och kulturella värden. I dokumentet beskrivs de nuvarande förutsättningarna för grönstrukturen i kommunen, en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas, samt strategier för bevarande av befintliga värden. Nordkrokens badstrand, peneplanet (flatbergen som sträcker sig ut i sjön, även kallat Grå Häst) och området kring Kvarntorpsbäcken nämns som viktiga grönområden med höga naturvärden och sociala värden. Inget av dessa påverkas dock direkt av den aktuella detaljplanen. Men grönplanen lyfter också bl.a. vikten av att skapa bättre tillgänglighet till grönområden, vilket har betydelse för detaljplanen.



Gällande detaljplan

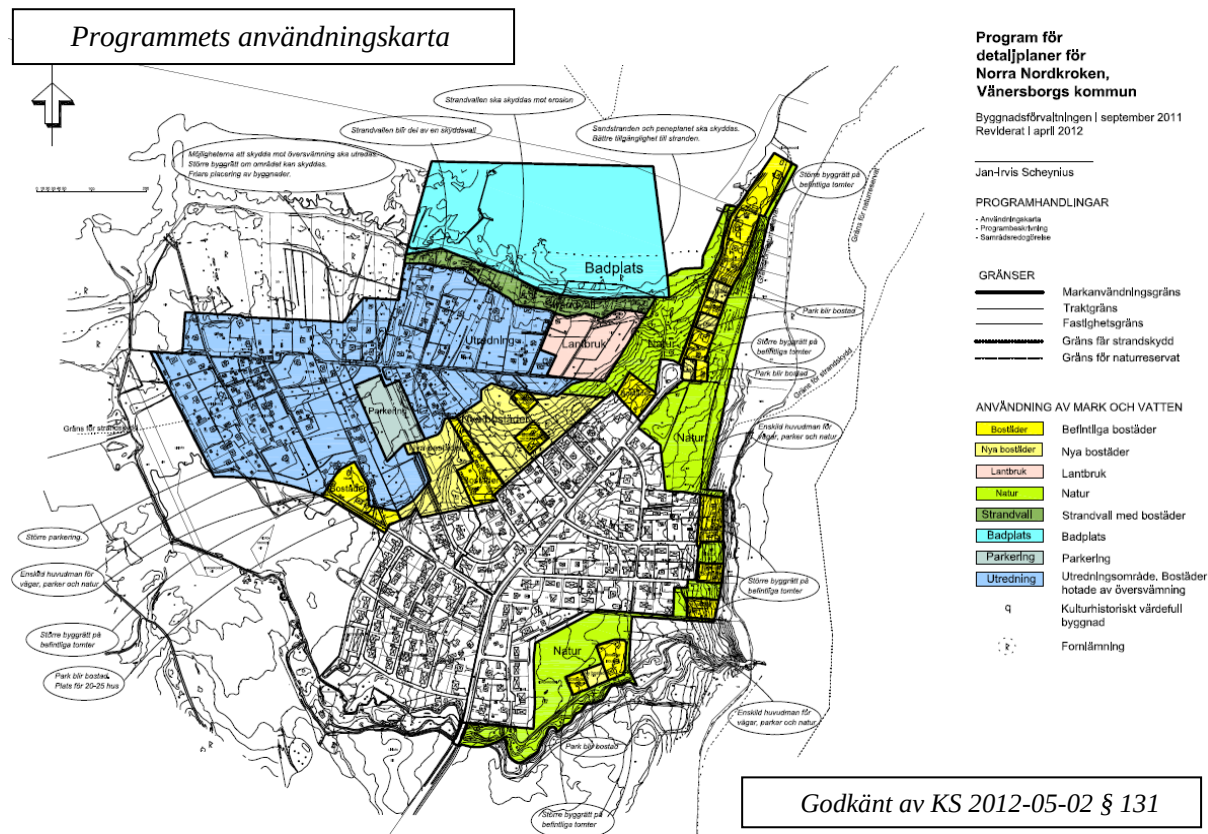
För planområdet gäller en byggnadsplan (*detaljplan 287*) från 1977 (se ovan). Planen innehåller mark för bostäder, parkering och allmän plats (vägar och parker eller planteringar). Syftet med byggnadsplanen är att området ska användas för fritidshus. Kommunen ansåg 1977 att det inte vara tekniskt och ekonomiskt möjligt att anordna ett kommunalt vatten- och spillvattennät i planområdet. Därmed saknades förutsättningar för åretruntboende. Utbyggnad av åretruntbostäder hänvisades istället till områden kring Nordkroksvägen där en ny stadsplan upprättades (*detaljplan 286*).

I byggnadsplanen gäller att på en bostadstomt får den sammanlagda byggnadsarean vara högst 80 m², varav huvudbyggnad högst 60 m². På tomten får finnas en huvudbyggnad och ett garage eller uthus. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är 3,4 meter och för komplementbyggnad 2,5 meter. Byggnaderna får vara högst en våning. Vind får inte inredas. Källare får inte finnas. Taklutningen får vara högst 30 grader. Huvudbyggnaden får innehålla högst en bostadslägenhet. I komplementbyggnaden får inte inredas bostad.

En stor del av tomterna är markerade med punkter och kors. Detta innebär att marken inte får bebyggas med bostadshus. Uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader får uppföras om det i varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande. Mark för bostadshus finns vid de befintliga bostadshusen och i deras omedelbara närhet. Den minsta tillåtna tomtstorleken är 400 kvadratmeter.

Program för detaljplaner

Program för detaljplaner för Norra Nordkroken godkändes 2012. Programmet redovisar tidigare ställningstaganden, förutsättningarna för markanvändningen, riktlinjerna för nya detaljplaner för olika delar av programområdet, konsekvenser m.m.



Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 21 augusti 2012 om uppdrag att ta fram förslag på detaljplan för det aktuella området med utgångspunkt i programmet.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen

Vänern är av riksintresse enligt 3 kap 5 § miljöbalken för yrkesfisket. Detta kommer inte att påverkas av den aktuella detaljplanen.

Nordkroken ligger enligt 4 kap 2 § i miljöbalken inom riksintresset för *Vänern med öar och strandområden*. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. *Bestämmelsen utgör inte något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter* eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar för totalförsvaret. Se vidare under rubriken strandskydd nedan.

Halleberg öster om Nordkroken är av riksintresse enligt 3 kap 6 § i miljöbalken för kulturminnesvärden, naturvärden och det rörliga friluftslivet. Den nordöstra delen av planområdet sträcker sig delvis in i eller gränsar till dessa riksintresseområden. Rasbranten är dessutom riksintresse enligt 4 kap 8 § i miljöbalken eftersom det är en del av ett *Natura 2000*-område (se vidare under särskild rubrik nedan).

Strandskydd

I miljöbalkens kapitel 7 behandlas bland annat frågan om strandskydd, det vill säga att nya byggnationer och förändrad markanvändning inte tillåts i strandnära läge om detta försämrar allmänhetens tillgång till vattnet eller livsvillkor för djur- och växtlivet där. Strandskydd har hittills inte gällt inom området eftersom det tidigare upphävts för detaljplanerade områden. Strandskyddet gäller generellt sett 100 meter från strandkanten inåt land och lika långt ut i vattnet. För *Vänern* är strandskyddet utökat till 300 meter, men där det varit upphävt och omprövas är det endast det generella strandskyddet som prövas.

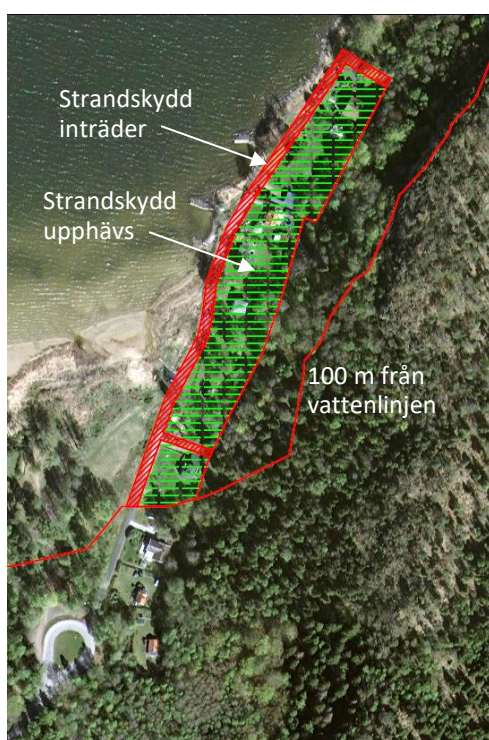
När en ny detaljplan ska upprättas måste också en ny prövning av strandskydd göras. Särskilda skäl, som beskrivs i miljöbalken 7 kap 18 §, krävs för att den nya planen ska kunna tillåta ökad bebyggelse närmare än 100 meter från stranden¹. Detta berör ett antal av de fastigheter som föreslås för ny eller utökad bebyggelse.

En diskussion om strandskyddet fördes under programarbetet. Då motiverades nya och utökade byggrätter med följande argument:

- Det är ett angeläget allmänt intresse att fler ges möjlighet att bo nära sjö och natur och befintlig infrastruktur.

¹ Tidigare i planprocessen och i andra planärenden har kommunen och Länsstyrelsen utgått från att det är 300 meter som prövas för *Vänerns* stränder, men enligt nya uppgifter ska endast det generella strandskyddets 100 meter prövas där det tidigare varit upphävt.

- När det gäller sedan tidigare bebyggda tomter har marken där redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.
- När det gäller sydvästra delen är det avskilt från stranden genom befintlig bebyggelse längs med och söder om strandvallen. Därmed innebär ny byggnation på tidigare obebyggda tomter ingen försämring av tillgången till stranden. Det är dock viktigt att passager ned mot vattnet säkerställs.
- När det gäller de tidigare obebyggda tomterna i nordöstra delen längs Nordkroksvägen görs bedömningen att det inte skulle försämma tillgången till vattnet om dessa bebyggs. De obebyggda tomterna kan ses som luckor i ett i övrigt sammanbyggt stråk, men enligt programmet fyller dessa luckor ingen viktig funktion vare sig för tillgängligheten eller för växt- och djurlivet. Den föreslagna detaljplanen säkerställer ändå en passage från Nordkroksvägen upp mot berget, vilket det framfördes önskemål om under programarbetet.



Planförslag

Enligt planförslaget kommer strandskyddet att inträda på allmän plats inom 100 meter från vattenlinjen, men inte på kvartersmark för bostäder. Detta regleras med den administrativa planbestämmelsen a3 i plankartan. Till skillnad från egenskapsbestämmelser gäller administrativa bestämmelser för hela användningsområdet (samma som de stora bokstäverna som anger användning). Kartan till vänster visar ungefärligt var strandskyddet inträder och var det upphävs.

Karta: Ungefärlig redovisning av var strandskyddet inträder (rött) och var det upphävs (grönt) enligt planförslaget.

Naturresevat och Natura 2000

Länsstyrelsen beslutade den 12 december 2007 att utvidga naturresevatet för Halle- och Hunnebergs branter. Beslutet ersatte länsstyrelsens beslut den 25 januari 1982 att bilda detta naturresevat. De båda bergens rasbranter är även ett Natura 2000-område, efter regeringsbeslut som innebär att det har en särskild bevarandeplan (se *Bevarandeplan för Natura 2000-område*, Länsstyrelsen i Västra Götalands län 2005-12-20).

Gränsen för planområdet ligger i nordöstra delen av planen nära eller tangerar naturresevatet/Natura 2000-området. Planförslaget medför inte sådana åtgärder som på ett betydande sätt skulle påverka miljön i det aktuella Natura 2000-området, vilket innebär att tillstånd enligt 7 kap 28 a § miljöbalken inte krävs.

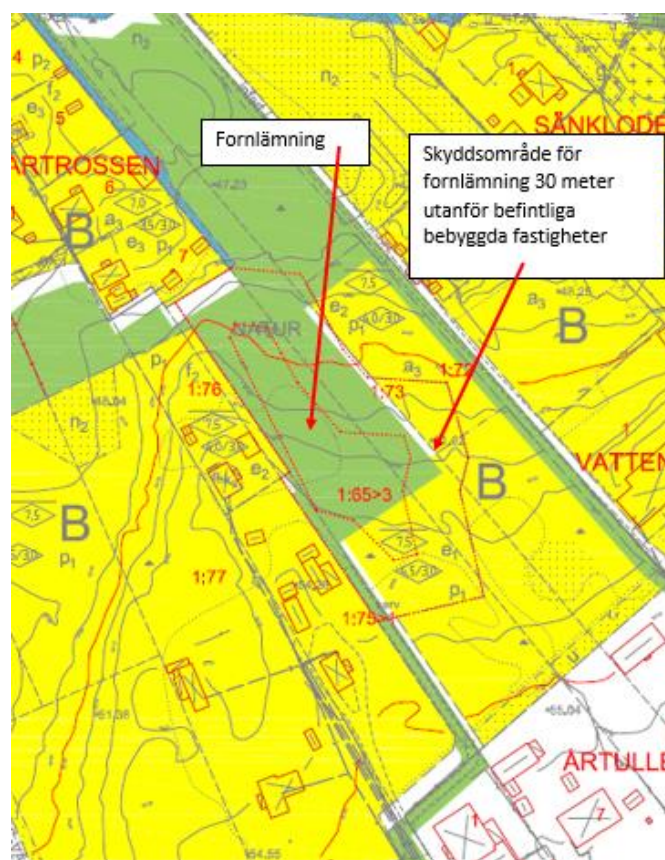
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Älvsborgs länsmuseum genomförde 1999 *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46 för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar*. Inventeringen redovisar tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom området för den aktuella detaljplanen som också redovisas i planprogrammet. Vid ett uppföljande besök konstaterade Västervets byggnadsantikvarie att en av dessa byggnader, på fastigheten Nordkroken 1:50, efter en renovering förlorat en betydande del av sitt kulturhistoriska värde. Dessutom identifierades vid besöket ytterligare några byggnader och byggnadsmiljöer inom detaljplanområdet som förtjänar att lyftas fram för sina kulturhistoriska värden. Samtliga byggnader beskrivs i avsnittet om kulturhistoriska värden på sid.22.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets inventeringar finns vid Nordkrokens badstrand ett fornlämningsområde som sträcker sig in i kanten av detaljplanens östra område (RAÄ Västra Tunhem 121:1, boplats). I detaljplanen föreslås ingen byggnation inom detta område och planen bedöms inte påverka fornlämningsområdet.

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning (RAÄ Västra Tunhem 318, boplats). En arkeologisk förundersökning har genomförts och en avgränsning av fornlämningen har gjorts under sommaren 2017 (Länsstyrelsens diarienummer 431-17013-2017). Utöver detta krävs att fornlämningen ges ett skyddsområde om cirka 30 meter där det går med hänsyn till befintlig bebyggelse och befintliga tomter.



Planförslag och rekommendationer

Fornlämningen inom planområdet, RAÄ Västra Tunhem 318 boplats, bevaras som naturmark och en anpassning av byggrätterna öster och söder om fornlämningen görs med hänsyn till behovet av ett fornlämningsområde om 30 meter runt fornlämningen. Detta innebär att naturområdet utökas österut och söderut för att bevara fornlämningen och dess skyddsområde. Befintliga bebyggda fastigheter väster och norr om fornlämningen påverkas inte av fornlämningen eller dess skyddsområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Området för detaljplanen är sluttande, från omkring 55 meter ner till omkring 47 meter över havet. Den västligaste delen är låglänt och plan och här syns på vissa håll även den plana berggrund som norröver sträcker sig ut i Väneren (flatbergen/peneplanet, även kallad Grå Häst). De obbyggda delarna är delvis öppna och delvis igenväxta med ört-, busk- och trädvegetation.

Nedan redovisas de frågor som bedöms som viktigast för det aktuella planområdet: Geotekniska markförhållanden, topografi och översvämningsrisker, dagvatten, samt vegetation.

Geotekniska markförhållanden

För att få större kunskap om markförhållandena inom planområdet har en geoteknisk undersökning gjorts (Norconsult, 2013). Undersökningen innefattade trycksondering, skruvprovtagning med grundvattenmätning, radonmätning och en översiktlig bedömning av bland annat rasrisk längs bergskanten.

Undersökningen konstaterar bland annat att jorddjupen generellt sett är små, att jorden överlag är fast samt att gammastrålningen ligger på nivåer under rekommenderade gränsvärden. Vidare görs bedömningen att eventuella framtida ras från bergskanten kommer att fångas upp längs övre delen av slutningen och därmed inte riskerar att påverka bostadstomterna längre ner.

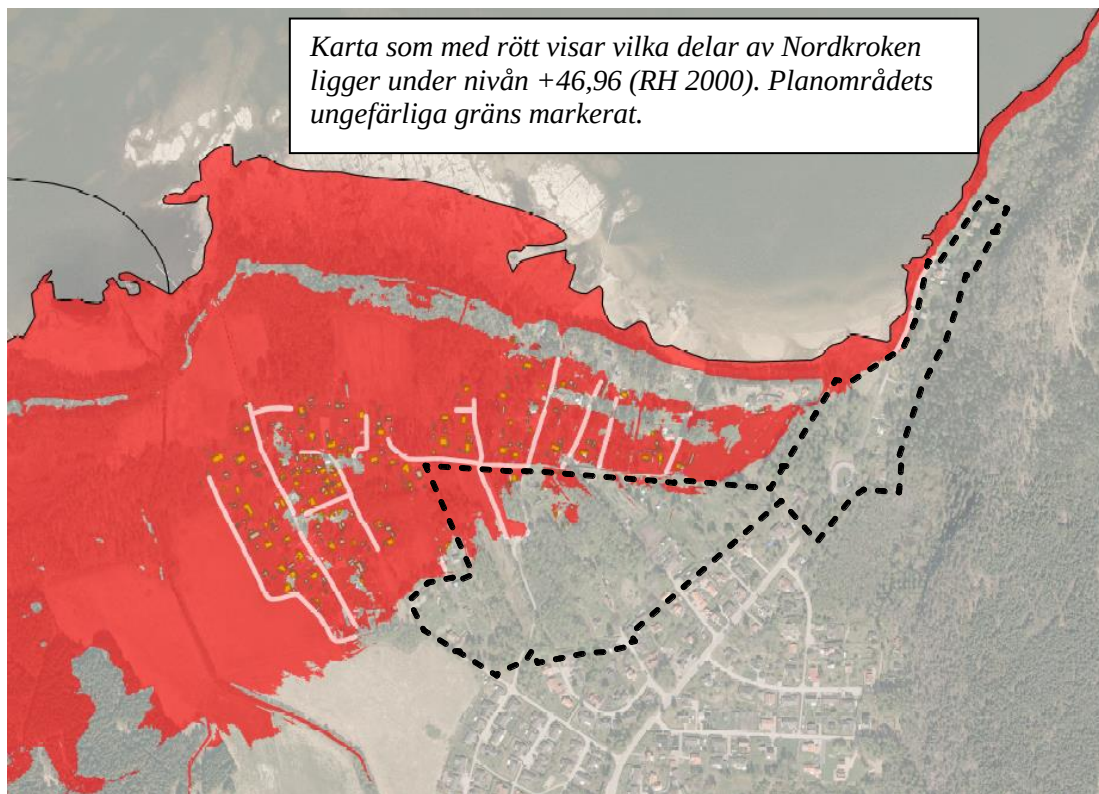
Slutsatserna är alltså att *markförhållandena är tillfredsställande* ur totalstabilitetssynpunkt, att hela detaljplaneområdet kan klassas som *lågradonhalt*, samt att *inga åtgärder mot blockutfall eller ras längs Hälleberg* är nödvändiga.

Planförslag och rekommendationer

Rekommendationen, som följer den geotekniska undersökningens slutsatser, är att grundläggning för ny bebyggelse preliminärt kan utföras med platta på mark eller plintar till fast morän eller berg. För temporära öppna schakter rekommenderas släntlutning upp till 1:1 för moränjord ned till 2 meters djup förutsatt att omkringliggande mark är horisontell och att släntkrön är obelastat. För jord som innehåller silt eller löst lagrad sand rekommenderas släntlutning på upp till 1:2 ned till maximalt 2 meter om schaktbottennivån är över grundvattenytan. Inga åtgärder i övrigt föreslås rörande geotekniska markförhållanden.

Topografi och översvämningsrisker

Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län har tagit fram *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden*. Aktuella planeringsnivåer presenteras i särskilt faktablad. Vänerns framtida dimensionerande nivå för Vänersborg motsvarar +47,61 i höjdsystemet RH 2000. I kommunens *Översvämningsprogram* har en lägre dimensionerande nivå på +46,96 angetts som utgångspunkt för samhällsviktiga funktioner och bostäder.



Planförslag

Mark för bostäder i den föreslagna detaljplanen ligger över +47 meter eller på en nivå där det är fullt rimligt att höja marken till en nivå som klarar de krav som en dimensionerande nivå på +46,96 skulle innebära. Ytan kring den stora parkeringsplatsen i västra delen av planområdet ligger mer låglänt och planen medger inga byggnader där. På ytterligare en låglänt yta, öster om kvarteret Ankartrossen, sätts byggnadsförbud. På dessa ytor sätts även en planbestämmelse att marknivån inte får höjas.

Dagvatten och grundvattendränering

Kommunen har år 2011 antagit *Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun*. Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förorening av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattenmängderna. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. I Nordkroken, som är låglänt och har ett relativt tunt jordtäckte, är dagvattenfrågan av särskild stor betydelse.

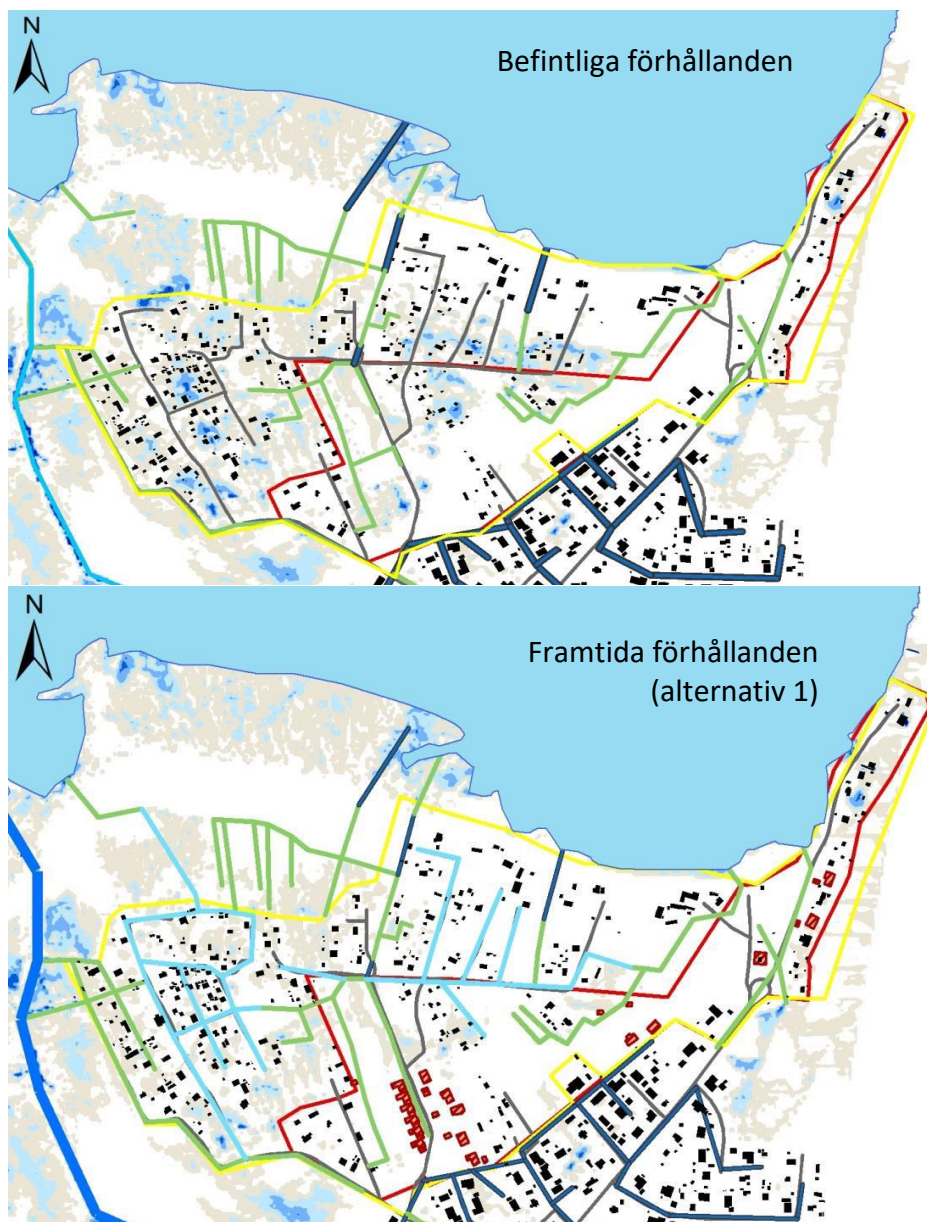
Att dagvattenfrågan är central i Nordkroken framgår inte minst av många synpunkter som de boende själva lämnat in i samband med arbetet med planprogrammet. Många tomter blir periodvis sanka. Förenklat kan det förklaras med att regnvattnet inte har någonstans att ta vägen, vilket beror på att en stor del av området är flackt, att berggrunden överlag ligger nära markytan och att det därför är svårt att skapa tillräckliga avrinningsmöjligheter (diken, dränering). Mycket vatten rinner till de låglänta delarna av Nordkroken från områden runt omkring.

Ju mer markyta som bebyggs och hårdgörs (med asfalt eller plattor), desto sämre möjligheter får vattnet att tränga ner i marken, vilket leder till att än mer dagvatten rinner till de låglänta delarna av området.

Att bara ordna bättre avrinningsmöjligheter genom att med fler diken och ledningar försöka leda vattnet direkt ut i Vänern skulle innebära att man också riskerar leda ut mer skadliga ämnen, vilket kan utgöra en fara för vattenkvaliteten och ekosystemet. Ur miljösynpunkt är det generellt sett bättre ju längre tid vattnet tar på sig innan det når sjön. Därför förespråkar kommunen i sin policy att man i första hand ska ta hand om dagvattnet lokalt (s.k. LOD). Det finns olika principer och tekniker för det vilket tas upp nedan.

Tre särskilda utredningar kring dagvattenförhållandena och möjligheterna att hantera dem beställdes av kommunen under detaljplanearbetet. Företaget Norconsult gjorde först en översiktlig över planområdet och sedan en inriktad på lösningar för det område där kommunen vill exploatera nya tomter på sin mark. En tredje större utredning om dagvattnet i norra Nordkroken gjordes utfördes av företaget DHI i samband med kommunens projektering av dagvattenhanteringen.

Den tredje utredningen, för hela norra Nordkroken, visar att det är fullt rimligt att klara av framtida nederbördsmängder genom vissa förbättringar i nuvarande dikessystem. Enligt utredningen har ny exploatering som föreslogs i detaljplanesområdet, samt avverkning av träd, liten effekt på dagvattenflödena. Det bekräftar resultaten från de två första utredningarna.



Maximalt ytvattendjup i meter vid 10-årsregn på hösten.



Kartorna visar vilka ytor som enligt beräkningar kan översvämmas vid extrema skyfall under perioder med höga grundvattennivåer. Överst är räknat på dagens situation och nederst efter att dikningssystemet förbättrats enligt alternativ 1 i DHI:s utredning. (DHI:s dagvattenutredning, figur 5-5 och 6-4)

Det är svårt att förutse hur ett framtida klimat kommer att påverka dagvattensituationen. Enligt de prognoser som SGU och SMHI tagit fram² kommer sannolikt den genomsnittliga grundvattennivån vara lägre sommartid medan risken för kortvariga med väldigt intensiva regn kommer att öka. I den tredje dagvattenutredningen har konsulten DHI tillsammans med kommunen valt att se till situationer med kraftiga skyfall under höga grundvattennivåer, utöver de krav som ställs i Svenskt Vattens riktlinjer³. DHI:s beräkningar visar att många av de bebyggda delarna kan få problem med översvämning under extrema vädersituationer om inga åtgärder görs (se övre kartan på föregående sida).

Den principlösning som DHI lyfte fram för dagvattenhanteringen är att öka kapaciteten på befintligt dikessystem genom breddning och fördjupning samt nya diken på vissa platser (se nedre kartan på föregående sida). Två alternativ har prövats där det första utgår från att ingen sprängning görs medan det andra tillåter sprängning på vissa platser. I övrigt är dikesdragningen densamma. Enligt utredningen finns inget behov av fördröjningsmagasin av den typ som föreslås i tidigare utredningar, men det är viktigt att låglänta områden sparas för att kunna ta emot vatten vid tillfälliga stora flöden.

Som framgår av den nedre kartan på föregående sida kan den framtida situationen bli avsevärt mycket bättre med den förbättring av dikessystemet som föreslås. Det gäller även då utfyllnad och ny byggnation vid Sikvägen genomförs enligt planförslaget (ny byggnation och förändring av vegetationen har endast marginell påverkan).

Enligt föreläggande från Länsstyrelsen ska dagvattnet ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp i Nordkroken. Därmed blir kommunen ansvarig för att dagvattensystemet byggs ut.

När det gäller marken söder om parkeringsplatsen där kommunen vill skapa utrymme för ett antal nya tomter är höga grundvattennivåer ett stort problem idag. Orsaken ligger bland annat i de topografiska förhållandena och det låga jorddjupet, som gör att utflödet av grundvatten saktar upp efter slänten. Detta måste lösas och den fördjupade utredning som beställts av Norconsult nämner två alternativa lösningar:

- En dränvattenpump som leder ut vatten, förslagsvis söderut till befintlig dagvattenledning. Kapaciteten bör ligga på 2 l/s.
- Markuppfyllnad som möjliggör dränering med självfall norrut.

Planförslag och rekommendationer

Mark avsätts som kvartersmark för teknisk anläggning längs Slomvägen för att möjliggöra ett dike där. På ställen där kulvertering krävs är u-område inlagt. Det finns även möjlighet att använda allmän platsmark för väg eller natur för diket.

² Se t.ex.: ”Grundvattennivåer och vattenförsörjning vid ett förändrat klimat”, SGU-rapport 2010:12, samt ”Extrem korttidsnederbörd i klimatprojektioner för Sverige”, SMHI Klimatologi Nr 6, 2013

³ ”P110 – avledning av dag-, drän- och spillvatten”, Svenskt Vatten 2015

Planbestämmelse införs om att marknivån inte får höjas på låglänta ytor som behövs för buffring av dagvatten. Byggnation tillåts inte heller på alltför låglänta ytor.

Planbestämmelse införs om att parkeringsytan inte får hårdgöras. Den kan till exempel anläggas med grus så att vattnet kan infiltrera. Yta för natur och parkeringsplats kan även användas för magasinering av vatten om det skulle visa sig vara en bra lösning för området.

Dränering och dikning ska utföras utifrån de rekommendationer som ges i bifogade utredningar. Detta regleras inte som planbestämmelser utan följs upp dels i genomförandet av kommunens verksamhetsområde för VA, och dels i bygglov för ny bebyggelse.

Planbestämmelse införs med krav på fördröjning av dagvatten inom varje tomt med minst 100 m² byggd eller hårdgjord yta. Det kan utföras med till exempel en stenkista eller ett nedgrävt kasettmagasin som har ett strypt utlopp till en dagvattenledning. Det ska dimensioneras för att kunna ta emot motsvarande 10 mm regn på tomtens hårdgjorda eller byggda ytor.

I övrigt hänvisas till kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Vegetation

Större delen av den allmänna plats-mark som dominerar planområdet utgörs idag av skog eller tidigare öppen mark under igenväxning. Kommunen håller öppet dels kring parkeringsplatsen vid Sikvägen och dels i ett område norr om vändplanen ovanför vassruggarna där det en gång varit en campingplats. Privata markägare håller på några håll öppet där marken används som en del av deras tomt, men även för att upprätthålla allmänna passager. Väster om vändplanen används marken som hästhage och viss utgallring av skogen sker.

Många boende har framfört värdet av mycket grönska, men en del har också beklagat att det tidigare mer öppna landskapet har vuxit igen lite för mycket, vilket bland annat hindrar utsikt och ljus.

Enligt DHI:s utredning om dagvatten är vegetationens påverkan på grund- och dagvatten marginell.

Planförslag och rekommendationer

I planförslaget ändras en stor del av det som tidigare varit allmän naturmark till att bli kvartersmark och byggrätterna kommer att öka. Detta öppnar för att en del av vegetationen kommer att försvinna. Den enskilde markägaren får också större rättigheter att bestämma om markanvändningen. Dock är det svårt att införa generella bestämmelser om vegetation som sedan kan följas upp på ett bra sätt.

Bestämmelser kring markinfiltration som beskrivs i föregående avsnitt kan indirekt medföra att vegetation behålls i området.

När det gäller ytan för parkering läggs en bestämmelse in om att minst 20% ska vara täckt av vegetation.

Bebyggelse

Bostäder

I nuläget rymmer detaljplaneområdet 52 fastigheter, varav 28 är bebyggda med bostäder. Nio av dessa används som permanenta bostadsadresser. De obbyggda fastigheterna, och även stora delar av bebyggda fastigheter, är i gällande plan i huvudsak markerade som allmän plats. Ett antal fastighetsägare har uttryckt önskemål om att bygga på sådana ytor eller att få bygga mer på de tomter som har starkt begränsade byggrätter.

Planförslag

I förslaget ändrar nästan 50 000 kvadratmeter tidigare allmän platsmark beteckning till kvartersmark för bostäder. Dessutom kommer flera befintliga fritidshustomter att få utökad byggrätt. Sammantaget kan planändringen möjliggöra uppskattningsvis 25 nya bostadstomter och 15 omvandlingar från fritids- till helårshus i framtiden.

I nordöstra delen av planområdet föreslås två nya bostadstomter, vilket innebär att två ”luckor” i husraden mellan Nordkroksvägen och Halleberg fylls igen. En tredje yta som blir kvartersmark alldeles öster om vändplanen lämpar sig inte som egen bostadstomt men möjliggör en utvidgning av befintlig tomt.

I västra delen skapas möjligheter för ny bebyggelse på en stor del av marken ovan den rekommenderade nivåkurvan +47 m. Exakta gränser för nya fastigheter regleras inte i planen.

Den mest samlade nya bebyggelsen som planeras är området söder om parkeringsplatsen på båda sidor av Sikvägen där kommunen är fastighetsägare idag. Här ger planen möjlighet för till exempel nio lite större villatomter eller en blandning av villor och radhus, beroende på hur efterfrågan ser ut.

Övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen annan bebyggelse än bostadshus, om man bortser från elcentraler och ett par sedan länge oanvända och förfallna servicebyggnader norr om vändplanen.

Planförslag

Planen föreslår att en mindre byggnad för handel får lov att uppföras inom ett begränsat område där det tidigare drivits en kiosk i anslutning till vändplanen.

Tillgänglighet

Delar av de ytor som enligt planen skulle kunna bli nya bostadstomter går i dagsläget inte att nå via befintliga vägar. Andra delar ligger i nära anslutning till befintliga vägar.

I området är många av vägarna små och följer inte standard för framkomlighet för utryckningsfordon och sophämningsbilar.

Planförslag

I planens illustrationskarta redovisas exempel på hur nya infarter till framtida nya tomter skulle kunna tillgodoses, ibland genom vägservitut eller gemensamhetsanläggningar. Det kommer i vissa fall att bli upp till berörda fastighetsägare att lösa denna fråga i samband med avstyckningar. I och med den befintliga ägostrukturen med långsmala fastigheter finns i nuläget inga fastigheter där tillgängligheten inte kan lösas över egen mark eller kommunalt ägd mark. Viktiga infarter är inlagda som allmän platsmark i planen, och i vissa fall som yta för gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

En yta som rymmer vändplats för sophämningsfordon läggs in i ett ”g”-område vid östra änden på Slomvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Nordkroken som område har växt fram under olika byggnadsepoker och det är svårt att lyfta fram en entydig byggnadskultur. Men området har ändå en del karaktärsdrag som framhålls som viktiga av många boende, till exempel den låga skalan, de smala vägarna och den rika grönskan. Detta är önskvärt att bevara, samtidigt som det också är viktigt att inte begränsa förtätningen alltför mycket. Planens huvudsyfte är trots allt att möjliggöra fler bostäder i området. I och med att området ansluts till kommunalt VA är det också rimligt att ge fastighetsägare möjlighet att bygga ut till högre standard.

I nordöstra delen av planområdet utgörs bebyggelsen av en ganska brokig rad fritidshus och villor som ändå genom sin placering längs med bergssluttningen skapar en inramning åt stranden. Det är en variation av tvåvånings- och envåningshus av olika höjd och placerade i olika lägen i förhållande till väg och tomtgränser. Några har vindskupor, andra inte. Även byggnadsprinciper och material skiljer sig åt. Två hus bland dessa lyfts fram som kulturhistoriskt värdefulla och behandlas i nästa avsnitt.

Sydvästra delen av planområdet ligger mellan den tidigare byggnadsplanens spridda kluster av väldigt småskalig fritidshusbebyggelse och de lite större enplansvillornas tydliga kvartersform i den höglänta delen där stadsplanerna gällt. Av den äldre lantbruksbebyggelse som en gång funnits finns inte särskilt mycket kvar. Några av fritidshusen lyfts fram som kulturhistoriskt värdefulla och behandlas i nästa avsnitt.

I befintlig plan är möjligheterna att bygga starkt begränsad även där planen anger kvartersmark för bostäder. Dels är merparten av kvartersmarken markerad med plustecken, vilket innebär att endast uthus får byggas, dels anges 80 m² som största byggnadsarea, varav huvudbyggnaden får vara högst 60 m². Dessutom får endast enplanshus byggas, och utan inredd vind.

Stadsplanen för det angränsande området i söder är frikostigare. Där begränsas den tillåtna byggnadsarean till 200 m², varav huvudbyggnaden 160 m². Dock har nio av de tio bebyggda fastigheter längs planområdets södra gräns en betydligt större byggd yta, i flera fall är redan huvudbyggnaden större än 200 m². I detaljplaner för nya villaområden har kommunen de senaste åren ofta satt en begränsning till 190 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnad, dvs. sammanlagt högst 250 m² i byggnadsarea.

Planförslag

En föresats med planen är att ny bebyggelse ska samspela någorlunda med kringliggande bebyggelse, samtidigt som planens huvudsyfte är att förtäta och möjliggöra för fler helårsbostäder.

I detaljplanen delas områden för ny bebyggelse in i fyra zoner, se karta nedan. Tanken med zoneringen är att skapa en gradvis övergång mellan byggnadsskalorna i den sydvästra delen.



Zoner för ny bebyggelse med olika villkor för byggnadsytor mm.

Zon 1: På landsidan av Nordkroksvägen efter vändplanen ligger ett tiotal tomter varav ett par är obbyggda. I linje med den nivå som kommunen brukar använda för nya villaområden sätts högsta byggnadsarea till 250 m² varav 190 m² för högparti⁴. Dock får inte mer än en fjärdedel av tomtytan bebyggas, vilket syftar till både att bevara områdets karaktär och att förbättra förutsättningarna att hantera dagvattensituationen på ett hållbart sätt. Några av de befintliga husen är tvåvåningshus och högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 6,0 m för högparti och 3,0 m för lågparti. Ingen restriktion görs rörande antal våningar eller vindsinredning, men för att undvika alltför höga byggnader sätts en högsta nockhöjd till 8,0 m.

⁴ Högparti/lågparti används istället för tidigare huvudbyggnad/komplementbyggnad. Anledningen är att förenkla om fastighetsägaren vill bygga samman bostadshus med garage eller annan lägre byggnadsdel.

Zon 2: Till största delen innebär planen en utvidgning av bebyggelsestrukturen kring Nordkroksvägen söder om planområdet. Liksom i zon 1 sätts högsta byggnadsarea till 250 m² varav 190 m² för högparti, dock högst en fjärdedel av fastighetsytan. Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 4,5 m för högparti och 3,0 m för lågparti. Ingen restriktion görs rörande antal våningar eller vindsinredning, men för att undvika alltför höga byggnader sätts en högsta nockhöjd till 7,5 m.

Zon 3: I angränsning till befintlig mer småskalig bebyggelse nära Slomvägen tillåts något mindre byggnadsvolymer. Den totala byggnadsarean på en fastighet får fortfarande inte överstiga en fjärdedel av tomtytan, i denna zon upp till 170 m² varav 120 m² för högparti. Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts här till 4,0 m för högparti och 3,0 m för lågparti. Högsta nockhöjd sätts även här till 7,5 m och utan restriktion kring vindsinredning.

Zon 4: I kvarteren Ankartrossen och Bojen sätts ytterligare begränsning av byggnadsvolym. En anledning är att anpassa till de väldigt små byggnader i kvarteret Ankartrossen som skyddas med hänvisning till kulturhistoriskt värde (se följande avsnitt). En anledning är också att de små tomterna och den låga terrängen gör det olämpligt att bygga större. Högsta byggnadsarean sätts i denna zon till 120 m² varav 80 m² för högparti. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m för högparti och 3,0 m för lågparti, medan nockhöjden sätts till högst 7,0 m.

Inga regleringar sätts rörande tomtstorlek, antal byggnader, våningsantal, taklutning, eller krav på friliggande hus. Planen gör det möjligt att bygga parhus, radhus eller andra former av flerbostadshus, vilket troligtvis endast skulle kunna bli aktuellt i området söder om parkeringsplatsen där kommunen kommer att sälja tomter.

I tabellen nedan jämförs de föreslagna regleringarna i de fyra zonerna med nuvarande och angränsande detaljplaner:

Tabell som sammanfattar den nya planens byggnadsregleringar jämfört med gällande planer

	Planförslag zon 1*	Planförslag zon 2*	Planförslag zon 3*	Planförslag zon 4*	Gällande plan (DP 287)	Angränsande plan i söder (DP 286)
Tomt- yta	Ingen reglering	Ingen reglering	Ingen reglering	Ingen reglering	Minst 400m ²	Ingen reglering
Hus- typ	Ingen reglering	Ingen reglering	Ingen reglering	Ingen reglering	Fristående hus, endast 1 huvud- byggnad + 1 ut- hus per tomt	Fristående hus, endast 1 huvud- byggnad + 1 ut- hus per tomt
Bygg- nads- area	Totalt max ¼ av tomtytan, upp till 250m ² varav 190 för hög- parti**	Totalt max ¼ av tomtytan, upp till 250m ² varav 190 för hög- parti**	Totalt max ¼ av tomtytan, upp till 170m ² varav 120 för hög- parti**	Totalt max ¼ av tomtytan, upp till 120m ² varav 80 för högparti**	Totalt max 80m ² , varav hu- vudbyggnad max 60m ²	Totalt max 200m ² , varav uthus max 40m ²
Vå- ningar	Ingen reglering	Ingen reglering	Ingen reglering	Ingen reglering	Max 1 våning, ej inredd vind	Max 1 våning
Bygg- nads- höjd	Max 6,0m hög- parti och 3,0m lågparti**	Max 4,5m hög- parti och 3,0m lågparti**	Max 4,0m hög- parti och 3,0m lågparti**	Max 3,5m hög- parti och 3,0m lågparti**	Max 3,4m hu- vudbyggnad och 2,5m uthus	Max 4,0m hu- vudbyggnad och 2,5m uthus
Tak	Nockhöjd max 8,0m	Nockhöjd max 7,5m	Nockhöjd max 7,5m	Nockhöjd max 7,0m	Max taklutning 30 grader	Ingen reglering

*) Särskilda regleringar för fastigheter med kulturhistoriska skyddsbestämmelser

**) Den högre byggnadshöjden får enligt denna bestämmelse användas till en begränsad del av den totala byggnadsarean. Det är denna del av byggnationen som kallas högparti. Till exempel kan ett bostadshus sammanbyggt med ett garage tillsammans utgöra den maximala byggnadsarean, så länge endast "högpartiens" area har den högre byggnadshöjden.

När det gäller en eventuell ny kiosk eller affär norr om vändplanen, begränsas den totala byggnadsarean till 250 m², byggnadshöjd till 4,0 m ochnockhöjd till 5,0 m.

För samtliga områden gäller att byggnader ska placeras minst 1 m från fastighetsgränsen, och att huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från angränsande bostadsfastighet. Detta gäller dock inte när hus från olika bostadsfastigheter byggs samman i fastighetsgränsen, vilket möjliggör såväl kedjehus, radhus och parhus som sammanbyggda garage eller förrådsbyggnader. Där tomtfastigheter redan är avstyckade, vilket gäller för större delen av området, är sannolikheten liten att radhus eller liknande kommer att byggas.

Minst 6 m uppställningsplats för bil ska finnas framför garageport. Där prickmark begränsar byggrätten gäller prickmarken.

Kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns ett antal byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla, dels i Älvsborgs Läns museums *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46* för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar (1999) och dels i samband med planarbetet då en byggnadsantikvarie från Västarvet besökt området ihop med handläggare från Byggnadsförvaltningen. De identifierade byggnaderna är markerade på kartan nedan och beskrivs därefter kortfattat, ihop med förslag rörande skyddsåtgärder. När det gäller fastigheten Nordkroken 1:50, ett tvåvånings funkishus som uppmärksammats i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen, har bland fasad och fönster bytts ut vid en renovering. Därmed har de kulturhistoriska värden som pekades ut i stor utsträckning förlorats och inga skyddsbestämmelser föreslås för byggnaden.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom detaljplaneområdet. Nr 1 och 4 identifierades vid kulturhistorisk byggnadsinventering 1999 (Älvsborgs länsmuseum). Nr 2 och 3 identifierades vid ett uppföljande besök 2014 (Västarvet).

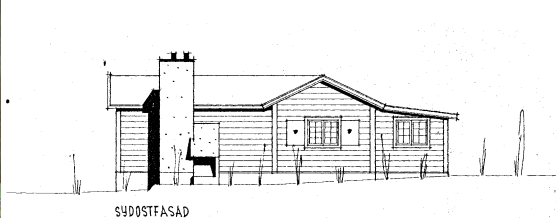
I planförslaget föreslås ett antal bestämmelser som syftar till att värna kulturhistoriska värden i området:

- Sex byggnader får rivningsförbud i enlighet med 8 kap. 13 § i Plan- och bygglagen. Detta skydd markeras i plankartan med 'q'.
- Varsamhetsbestämmelser införs samtidigt för dessa byggnader, i enlighet med 8 kap. 17 § i Plan- och bygglagen. Detta betecknas i plankartan med 'k' och det specificeras ett antal saker som ska tas särskild hänsyn till vid ombyggnad och tillbyggnad.

- För dessa fastigheterna införs dessutom en bestämmelse om kulturhistorisk hänsyn kring eventuell tillkommande byggnation, i enlighet med 2 kap. 6 § i Plan- och bygglagen. Detta markeras med 'f' i plankartan och syftar till att skydda de ursprungliga huvudbyggnaderna vid större tillbyggnader och nya byggnader på tomten.
- Utöver dessa bestämmelser syftar även reglering av byggnadsvolymer delvis till att värna den småskalighet som hör till områdets kulturhistoriska karaktär.

1. Nordkroken 1:51

Fritidshus i ett plan uppfört 1919 och tillbyggt 1938. Huset har en välbevarade yttre karaktär som delvis följer nationalromantiska stildrag med bl.a. småspröjsade fönster och mörkfärgad liggande träpanel, och delvis påminner om senare tiders sportstugeideal med bl.a. det flacka pappbeklädda taket.



Fotot är taget i december 2013. Ritningen är från en bygglovsansökan 1946 om att uppföra murstocken.

Planförslag och rekommendationer

- q₁ Byggnaden får inte rivras.
- k₁ Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasad av liggande träpanel med mörk färgsättning, småspröjsade fönster, taklutning och byggnadshöjd.
- f₁ Eventuell tillbyggnad eller ny byggnad på tomten ska placeras och utformas så att den ursprungliga huvudbyggnadens uttryck sett från gatan påverkas så lite som möjligt.

2. Nordkroken 1:49

Fritidshus i ett och ett halvt plan, enligt uppgift från fastighetsägaren byggt 1920. Huset är tydligt utformat efter nationalromantiska stilideal. Dess delvis välbevarade yttre med liggande slätspontpanel, tvåkupigt lertegel, tätt spröjsade fönster, fönsterluckor och trappräcke i trä ger den en karaktär som knyter an till områdets historia som tidig fritidshusbebyggelse.



Fotot är taget i januari 2014.

Planförslag och rekommendationer

- q₁ Byggnaden får inte rivas.
- k₂ Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasad av liggande träpanel med mörk färgsättning, småspröjsade fönster, fönsterluckor, takkupans utformning, takmaterial, taklutning och byggnadshöjd.
- f₁ Eventuell tillbyggnad eller ny byggnad på tomten ska placeras och utformas så att den ursprungliga huvudbyggnadens uttryck sett från gatan påverkas så lite som möjligt.

3. Nordkroken 1:76

Längst ut på en liten höjdrygg i Aborrvägens förlängning ligger ytterligare en välbevarad representant från den tidiga fritidshusbebyggelsen i området, ett hus i ett och ett halvt plan byggt 1932. Huset har en egnahemskaraktär med brant lutande tak beklätt med lertegel och en takkupa med utgång mot en liten terrass ovanpå en glasveranda. Fasaderna består av stående locklistpanel, dörrar och fönster är tidskaraktäristiska och huset vilar på en naturstensockel.



Fotot är taget i januari 2014.

Planförslag och rekommendationer

- q₁ Byggnaden får inte rivas. Detta gäller endast huvudbyggnaden.
- k₃ Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasad i stående locklistpanel av trä, tidstypisk karaktär på fönster och dörrar, takmaterial, taklutning och byggnadshöjd.
- f₂ Utformning av tillbyggnad eller ny byggnad ska anpassas till befintlig byggnadsstil, bland annat när det gäller fasadmaterial och färgsättning.

4. Ankartrossen 3-5

Ankartrossen är ett kvarter med sju fastigheter som rymmer en liten enklav av små fritidshus och uthus.

Från den kulturhistoriska inventeringen står följande om Ankartrossen 3 (fast där felaktigt betecknad som Nordkroken 1:75): ”Fritidshus i ett plan som troligen är uppfört under 1920-30 talen. Med sin välbevarade tidstypiska yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads- arkitektur- och samhällshistoria. Byggnaden är ett värdefullt exempel på den fritidsbebyggelse som tillkom då människor började få bättre möjligheter och tid för friluftsliv och naturupplevelser.”

Vid besök konstaterade Västarvets byggnadsantikvarie att ytterligare ett par av huvudbyggnaderna i kvarteret (Ankartrossen 4 och 5) bär ett intressant kulturhistoriskt värde. Husen har inte förlorat sin småskalighet i samband med ombyggnationer.

Marken är flack och ligger till stora delar under +47 m i RH-systemet, vilket innebär att det skulle krävas förhöjning av marken för att nå över den dimensionerande nivån för översvämningar från Vänern. Här är också dagvattenproblematiken märkbar, med periodvis mycket höga grundvattennivåer och svårigheter att dränera.



Ankartrossen 3, 4 och 5, bilder tagna i oktober 2013 och januari 2014.

Planförslag

- q₁ Byggnaden får inte rivas. Detta gäller endast huvudbyggnaden på varje tomt.
- k₄ Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: fasader av trä och småspröjsade fönster där dessa finns.
- f₂ Utformning av tillbyggnad eller ny byggnad ska anpassas till befintlig byggnadsstil, bland annat när det gäller fasadmaterial och färgsättning.

Service och rekreation

I nuläget finns minimalt med service i Nordkroken. Ett antal decennier bakåt i tiden har dock funnits bland annat kafé, kiosk och några verksamheter. En förskola fanns som stängde 2012, lokalerna har därefter använts som gruppboende.

Barnomsorg och skola finns som närmast i Halleskog knappt två kilometer söderut. Kommersiell service finns i Vargön knappt fyra kilometer söderut. Där finns även bland annat vårdcentral och bibliotek. Vänersborgs centrum ligger lite mindre än en mil bort.

När det gäller rekreation har Nordkroken mer att erbjuda, i alla fall för den friluftsintresserade. Sommartid är badplatsen förstas en stor tillgång. För den som vill promenera finns bland annat en stig längs vattnet västerut och vackra områden nedanför Hallesbergsbranten i öster och söder. Inte minst Skäktefallet är ett populärt utflyktsmål. Många söker sig även upp på berget och i området finns några leder som märkts ut upp

för branten. Ett antal kommunalt ägda grönytor ligger insprängda bland kvarteren i Nordkroken som ger möjlighet till lek och andra aktiviteter. I sydöstra kanten av Nordkroken finns även kommunala parkytor för bollspel och samlingar.

I området finns också hästar. Sjötorpet är en liten hästgård som gränsar till planområdet i norr och på Lindås gård strax söder om Nordkroken finns en stor anläggning där rid-skolan Bergahästen huserade tills 2011.

När det gäller sport i övrigt finns inga allmänna anläggningar i Nordkroken, men vid Halleskog där också skolan ligger finns bland annat flera bollplaner och en simhall.



Karta över allmänt tillgängliga grönområden med mera kring Nordkroken.

Planförslag

Planförslaget innebär inga större förändringar av förutsättningarna för service och rekreation. En mindre förändring handlar om möjlighet till handel vid vändplanen. När det gäller handel finns i nuläget inga planer på en etablering, men det kan tänkas att någon åter vill driva en kiosk eller mindre affär och därför markeras i planen området närmast norr om vändplanen som möjligt för dessa ändamål (se avsnittet om Övrig bebyggelse ovan).

Trafik och kommunikationer

Gatunätet i Nordkroken är överlag ett utpräglat återvändsgatusystem, d.v.s. det finns ganska få möjligheter att från en gata kunna köra runt och komma tillbaka från ett annat håll. Detta gäller såväl för själva Nordkroksvägen som för merparten av lokalgatorna. Dock kan det noteras att stadsplanerna söder om området (286 från 1975 och 322 från 1986) båda fastställer ett nätverk av gång- och cykelvägar som skapar förbindelser mellan bilgatorna.

I den västra delen av det aktuella området finns över huvud taget inte så mycket vägnät. Trots att marken i huvudsak är allmän platsmark finns få möjligheter till passage även för gående.

Gång- och cykeltrafik

Cykelväg håller på att färdigställas för hela sträckan mellan Nordkroken och Vargön, vilket ger tryggare och bättre möjligheter för den som vill cykla eller gå till området.

Som beskrivs ovan är vägnätet begränsat i området. Förutom den lilla förbindelsen mellan Spiggvägen och Sikvägen, samt ett par passager ner till stranden är gående och cyklister hänvisade till bilgator. Att hitta fler vägar att gå genom området vore värdefullt ur flera perspektiv. Dels skulle det ge större rörelsefrihet för boende, vilket kan vara särskilt viktigt för barn. Dels kan det ha betydelse för besökare, i synnerhet med tanke på att området har stor potential för friluftsliv. Då är passager mot berget och längs med vattnet särskilt viktiga. Den gällande planen föreskriver i och för sig att allmänheten ska kunna röra sig fritt över större delen av området (allt markerat grönt på kartan, sid 8). Men i verkligheten uppfattas väldigt lite av denna mark som allmän plats och framkomligheten är starkt begränsad. På många ställen känns marken privat för att den hävdas som tomtmark eller saknar avgränsning mot tomtmark. På många ställen är vildvuxen vegetation ett problem för framkomligheten. På två av de ställen som nedan föreslås för gångpassager har markägare dessutom satt upp fysiska hinder (hägn respektive grind). Det finns dock exempel på fungerande passager, vilket redovisas i kartan nedan.



Karta över rörlighet i planområdet och dess omgivning. Blå: bilframkomlighet. Gul: Gång-/cykelframkomlighet. Vit: Gångstigspassager eller allmän plats enligt gällande plan.

Planförslag

En ambition med planen är att bevaka möjligheterna för gående att hitta vägar genom området. Detta har betydelse för både besökare och boende, inte minst barn som växer upp i området. Förslaget innebär att allmän platsmark sparas som kan säkra viktigare passager för framtiden säkerställs i planen med varierande huvudmannaskap beroende på förutsättningarna på den specifika platsen

Även om gällande detaljplan anger allmän platsmark i samtliga dessa lägen liksom för merparten av området i övrigt kan det idag kännas svårt att utnyttja rätten att passera. Hinder bör tas bort och passagera bör synliggöras med skyltar i samband med plangenomförandet.

Även markägarnas integritet måste dock respekteras och det har framhållits att ökad framkomlighet i området kan innebära större utsatthet för till exempel mopedåkning eller inbrott. Därför bör dessa gångpassager utformas just som gångpassager. I planen definieras passagera som 'natur' med tillägget 'gångstig'.

För att skapa en gångstig kan vissa åtgärder behöva göras, så som att jämna ut större ojämnheter och hålla undan vegetation. Gränsen till hävdad tomtmark bör markeras, till exempel med buskage eller staket. Se mer i avsnittet om genomförande.

Biltrafik och tillfarter till fastigheter

Nordkroksvägen är enda vägen till Nordkroken. Den sträcker sig från Vargöns centrum, över järnvägen i en plankorsning, genom villabebyggelse och över mer öppen landsbygdsterräng. Hastighetsbegränsningen ligger på 40 km/tim genom bebyggelseområden och 60 km/tim på den öppna sträckan. I rusningstid upplever många att det skapas trängsel, framför allt kring järnvägs korsningen. Söder om denna visar trafikmätningar 6200 fordon per vardagsdygn. Vid Lindås är siffran 1200. Den bebyggelse som väntas kunna tillkomma i och med den aktuella planen bedöms inte påverka trafiksituationen mer än ringa.

För många av bilvägarna i Nordkroken är huvudmannaskapet inte tydligt reglerat. Kommunen sköter Nordkroksvägen fram till vändslingan samt Sik- och Gösvägen. En vägförening tar hand om östra delen av Slomvägen med anslutningar. Andra vägar sköts på mer informell basis. Vid några av fastigheterna i planområdet saknas tydlig angöringsväg för bil.

Planförslag

Nya tillfartsvägar kommer att behövas när delar av planområdet bebyggs. I vissa fall kan det lösas med servitut och i andra fall med bildande av gemensamhetsanläggningar. I flera fall är infartsvägar markerade i plankartan. Se mer i avsnittet om genomförande.

Kollektivtrafik

Till Nordkroken går buss 62, som bland annat förbinder området med Vargöns och Vänersborgs tätorter. Bussen går längs Nordkroksvägen och har sin ändhållplats vid vändslingan. Det innebär att de flesta boende inom planområdet har upp till 400 m till buss-hållplats; några behöver dock gå upp till 600 m. Bussarna går i regel varje halvtimme mellan femtiden på morgonen och tio/elva på kvällen. På helgerna är turtätheten lägre då går bussen en gång i timmen dagtid.

Parkering

Många tar sig till Nordkroken med bil sommartid för att bada. Två ytor i gällande detaljplan föreskriver parkering, omfattande ca 3500 m². I detaljplaneprogrammet föreskrivs att besöksparkering ska ordnas för 400 bilar, vilket kräver en yta på minst en hektar. I nuläget finns öppna ytor med gräs och berghällar i västra delen av planområdet som rymmer uppemot 180 parkerade bilar. Enligt uppgift från tjänstemän och boende har det tidigare varit mycket problem med parkering på öppna ytor norr om och kring vändplatsen. Sedan några av dessa ytor hägnats in för hästar har det problemet minskat.

Planförslag

Bostadsparkering ordnas inom bostadsfastigheten.

När det gäller besöksparkering ger planen utrymme att utöka upp till nästan 10 000 m² parkeringsyta i samma område som den allmänna parkeringen ligger på idag. Därmed finns möjlighet att ge plats uppemot 400 bilar. Utbyggnaden kommer dock att ske successivt utifrån behov. Inga ytor får hårdgöras och växtlighet ska finnas runt parkeringsplatserna.

Störningar

Buller och trafikstörningar

Området ligger utanför utpekade störningsområden när det gäller flyg, järnväg, större bilvägar och industriverksamheter. Den trafikökning som kan väntas av tillkommande bebyggelse bedöms inte bli problematisk, varken utifrån buller, avgaser, trafiksäkerhet eller bländning från billyktor. Trafikstörningar som kan förekomma väntas i huvudsak handla om trafik till badplatsen under varma somrardagar.

Hästar

Det föreslagna planområdet gränsar till en fastighet med hästar (Sjörtorpet). En yta inom planområdet (Nordkroken 1:32), som köptes av ägaren för ett antal år sedan, fungerar idag som hage för dessa hästar. Hagen omfattar även en bit av den kommunägda fastigheten Nordkroken 1:33 efter muntlig överenskommelse med kommunen om det. Hagen i sin helhet är i gällande plan betecknad som naturmark. Två fastighetsägare har visat intresse att bygga bostadshus strax söder om hästgården.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 14 september 2009 antagit *Riktlinjer för hästhållning inom Vänersborgs kommun*. I detta dokument konstateras att gällande lagstiftning innebär att en skyddsbarriär bör finnas mellan hästverksamhet och bostadsbebyggelse. För en gård med upp till 30 hästar anges ett riktvärde på 50 meter mellan hage och tomt med byggrätt. Samma avstånd gäller också för ridhus, ridbanor, ridvägar, etc. Från stall eller gödselanläggning anges 100 meter.

Det finns för tillfället fyra hästar på Sjörtorpet. Som hästgård betraktad är det en mycket småskalig verksamhet. I samtal med kringboende framgår att många ser hästarnas närvaro som en viktig kvalitet i området som även uppskattas av besökande. Den sammanvägande bedömningen görs att risken för upplevda störningar är liten, även med ett skyddsavstånd som är mindre än vad som föreslås i riktlinjerna. I planprogrammet har 30 meter angetts som lämpligt skyddsavstånd.

Planförslag

Ett skyddsavstånd anges i planen på 30 m från hästgårdens fastighetsgräns, inom vilket inga nya bostadshus tillåts byggas.

Hagen nordväst om vändplatsen, som var medtagen som kvarter för lantbruksverksamhet i samrådsförslaget, har tagits bort från detaljplanen för att undvika planmässiga konflikter i framtiden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet innefattas i det område där kommunens förelagts av Länsstyrelsen att utöka verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Projektering pågår för nya VA-ledningar. Tre fastigheter inom planområdet är sedan tidigare anslutna som abonnenter på vatten- och avloppsnätet med egen anslutning. Dessutom finns sedan tidigare ledningar genom området till fastighet norr om Slomvägen som är anslutna.

Planförslag

I samband med nybyggnation ska anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät ske.

Sträckor där VA-ledningar planeras är i planen markerade som allmän plats, teknisk anläggning eller u-område.

Frågor om dagvatten tas upp under egen rubrik på sid 13.

El och telekommunikationer

Elledningar finns nedgrävda i området, bland annat längs med Slomvägen och öster om tomterna längs bergssluttningen. Det har även dragits ut fiberledningar i området.

Det finns en diskussion bland boende i Nordkroken om att starta en fiberförening.

Planförslag

I samband med att Sikvägen byggs om kan el- och telekommunikationsledningar läggas ner för att försörja ny bebyggelse i västra delen av planområdet.

Där ledningar passerar över tillkommande kvartersmark är u-område inlagt.

KONSEKVENSER

Avstämning mot miljökvalitetsnormer

Regeringen har, i enlighet med 5 kap. Miljöbalken, infört miljökvalitetsnormer för buller, utomhusluft och vatten. Bedömningen är att detaljplanen inte medför att de gällande miljökvalitetsnormerna överskrids.

Ökningen av bebyggelse i området kommer att innebära ökad fordonstrafik i området, men det rör sig om en marginell ökning som inte väntas leda till att miljökvalitetsnormerna för buller och luftföroreningar överskrids.

När det gäller miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte heller dessa påverkas av planförslaget. Allt dagvatten som förs ut från området kommer att hamna i Dalbosjön, Vänern. Enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem VISS är utsläpp av bland annat bromerade flamskyddsmedel och kvicksilver problem som gör att god kemisk status

inte förväntas kunna uppnås inom en snar framtid. Den ekologiska statusen påverkas framför allt negativt av att vattennivån i sjön är reglerad på ett sätt att stränderna växer igen. Genomförandet av ett nytt dagvattensystem enligt planförslaget kan innebära att dagvatten snabbare når recipienten, men risken är låg för att det ska leda till ökad förorening. En åtgärd är att parkeringsytor beläggs med infiltrerande material, vilket är inlagt som planbestämmelse.

Avstämning mot lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 maj 2009 § 62 antagit *Lokala miljömål för Vänersborg år 2009-2011*. I detta dokument lyfts en rad övergripande mål fram som är kopplade till de sexton nationella miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutat om.

Bland annat fastslås att kommunens planering ska leda till att den bebyggda miljön utgör en god och hälsosam livsmiljö där sociala värden liksom natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Under detta mål om *en god byggd miljö* framhålls fyra nyckelfaktorer som alla bör ha betydelse för Nordkroken:

- *Bebyggelse ska utformas klimatanpassat och energieffektivt*
Inga särskilda krav införs i planbestämmelserna, förutom det som rör dagvatten och översvänningsrisker. Diskussion om energieffektivitet förs i samband med bygglovsansökan.
- *Sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafik byggs ut*
I planen finns en ambition att förbättra framkomligheten för fotgängare och skapa några nya förbindelser.
- *Tillgängligheten till grönområden ska främjas*
Detsamma gäller denna punkt.
- *Dagvatten ska tas om hand lokalt där så är möjligt*
Planen ställer krav på dagvattenfördröjning inom fastighet och lämnar vissa ytor för lokalt omhändertagande.

När det gäller de lokala miljömålen om *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, giftfri miljö, skyddande ozonskikt, ingen övergödning och grundvatten av god kvalitet* är dessa starkt kopplade till hushållskonsumtion och livsstilsfrågor. Förhoppningen är att det ska kunna finnas förutsättningar för ett miljömässigt hållbart boende i området, bland annat genom att en god livskvalitet och närhet till natur och vatten ska minska behovet av fritidsboende och resor. För att minska behovet av bilresor skulle ytterligare förtätning och utveckling av service vara nödvändig.

Det lokala miljömålet om *levande sjöar och vattendrag* trycker bland annat på vikten av att skapa tillgång till levande strandmiljöer för allmänheten. Förutsättningarna för detta förändras inte genom den aktuella planen.

Det lokala miljömålet *ett rikt odlingslandskap* lyfter fram att små rester av äldre odlingslandskap ska bevaras. Planen markerar en yta för djurhage som ingår i den angränsande lilla gården Sjötorpets ägor. Att ge möjlighet för fortsatt djurhållning på gården kan tjäna ett pedagogiskt syfte att synliggöra lantbruk för stadsbor.

De lokala miljömålen *myllrande våtmarker, levande skogar* och *ett rikt växt- och djurliv* innebär att viktiga biotoper ska skyddas och utvecklas. I takt med att planens intentioner genomförs kommer tidigare obyggd mark att bebyggas. Därmed minskar livsrummet för växt- och djurliv. Dock görs bedömningen att inga särskilt viktiga biotoper hotas och att

denna förändring endast marginellt kan väntas påverka ekosystemen i ett större perspektiv. Den föreslagna nya bebyggelsen i planen ligger inom tätortsområde och inga intrång görs i tidigare ostörda naturområden. Inga fynd av skyddsvärda arter har rapporterats.

När det gäller det lokala miljömålet om *en strålsäker miljö* innebär planen inte någon förändring av förutsättningarna.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Planens syfte är att ge möjlighet för mer bebyggelse. Detta handlar dels om att ge fler förutsättningar till ett boende med hög kvalitet där närheten till vackra naturområden och vatten har stor betydelse. Dels handlar det också om att ge området samt kommunen bättre ekonomiska förutsättningar genom att erbjuda boende för fler. De två aspekterna samspelar på så vis att fler boende kan ge ekonomiska förutsättningar för förbättrad service, vilket i sin tur höjer boendekvaliteterna.

Till negativa sociala effekter kan höra att ett alltför tätbyggt område kan upplevas mindre attraktivt, men bedömningen är att planens genomförande inte hotar att förstöra områdets karaktär som ett lugnt och grönt område. Dels är utbyggnaden begränsad. Dels skyddas också flera byggnader för större förändringar, vilket bidrar till att bibehålla karaktären.

Det finns en risk att fastighetspriserna i området kommer att öka markant, vilket kan påverka möjligheterna för folk att flytta hit. En anledning är föreläggandet att ansluta hela området till kommunens vatten- och avloppsnät, vilket inte påverkas av denna detaljplan. Men även ökad byggrätt inom området och höga kostnader för att skapa byggklara nya tomter längs Sikvägen kan bidra till en generell prisökning.

Krav på miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 12 § och 13 § Miljöbalken göras. Här görs bedömningen att planen inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan. Planen medger inte någon av de verksamheter som räknas upp i 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen. Samråd med Länsstyrelsen om bedömningen av planens miljöpåverkan har gjorts. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande, daterat 2014-05-27, bedömt att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd i april-maj 2014. Samrådet gäller detta första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning i april-maj 2017. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.

- Byggnadsnämnden bedöms kunna anta planen under fjärde kvartalet 2017. Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om det inte blir överklagat eller någonting oförutsett inträffar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Tidigare har kommunen inte haft huvudmannaskap inom planområdet. I det stadsplane-lagda området söder om planområdet har kommunen huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen tar ansvar för anläggning och skötsel av allmän platsmark, till exempel vägar, park- och naturmark. Icke-kommunalt huvudmannaskap innebär att fastighetsägare ska gå ihop och bilda samfälligheter som tar hand om anläggning och skötsel.

I den nya planen tar kommunen i princip huvudmannaskap för allmän platsmark i de delar av planen som ligger på kommunägd mark. För allmän platsmark som är privatägd ansvarar enskilda fastighetsägare. Vilka ytor som har kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap anges på plankartan med beteckningarna a_1 respektive a_2 .

Enligt 4 kap 7 § i Plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser om inte särskilda skäl finns för att inte vara det. Huvudskälet i detta fall är att området fortfarande till stor del är ett utpräglat fritidshusområde.

Planen innebär att kommunen blir huvudman för några nya områden: Nordkroksvägen fram till vändplanen, samt Sikvägen och Lakevägen med kringliggande naturområden samt den västra delen av Slomvägen mellan Sikvägen och Lakevägen. Även gång- och cykelvägen i Spiggvägens förlängning blir med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvattenhantering

Enligt föreläggande från Länsstyrelsen ska kommunen ansvara för dagvattenvattenhanteringen inom planområdet.

Fastighetsbildning

Planen är tänkt att stödja nya fastighetsbildningar inom de områden som blir ny kvartersmark. Principen är att nya fastighetsbildningar ska ge möjligheter till ny bebyggelse, men i vissa fall kan förrättningar göras även för att ge bättre boendemöjligheter för befintliga bostäder eller för att lösa till exempel vägfrågor. Den kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

När flera fastigheter använder samma ledning för sin försörjning av vatten, avlopp, etc., bör en gemensamhetsanläggning bildas som delar upp ansvaret för skötsel och kostnader mellan de ingående fastigheterna. Detsamma gäller när samma infartsväg används, och i ett fall i planen även för vändplats. De områdena som i planen är markerade med ”g” föreslås bli sådana gemensamhetsanläggningar.

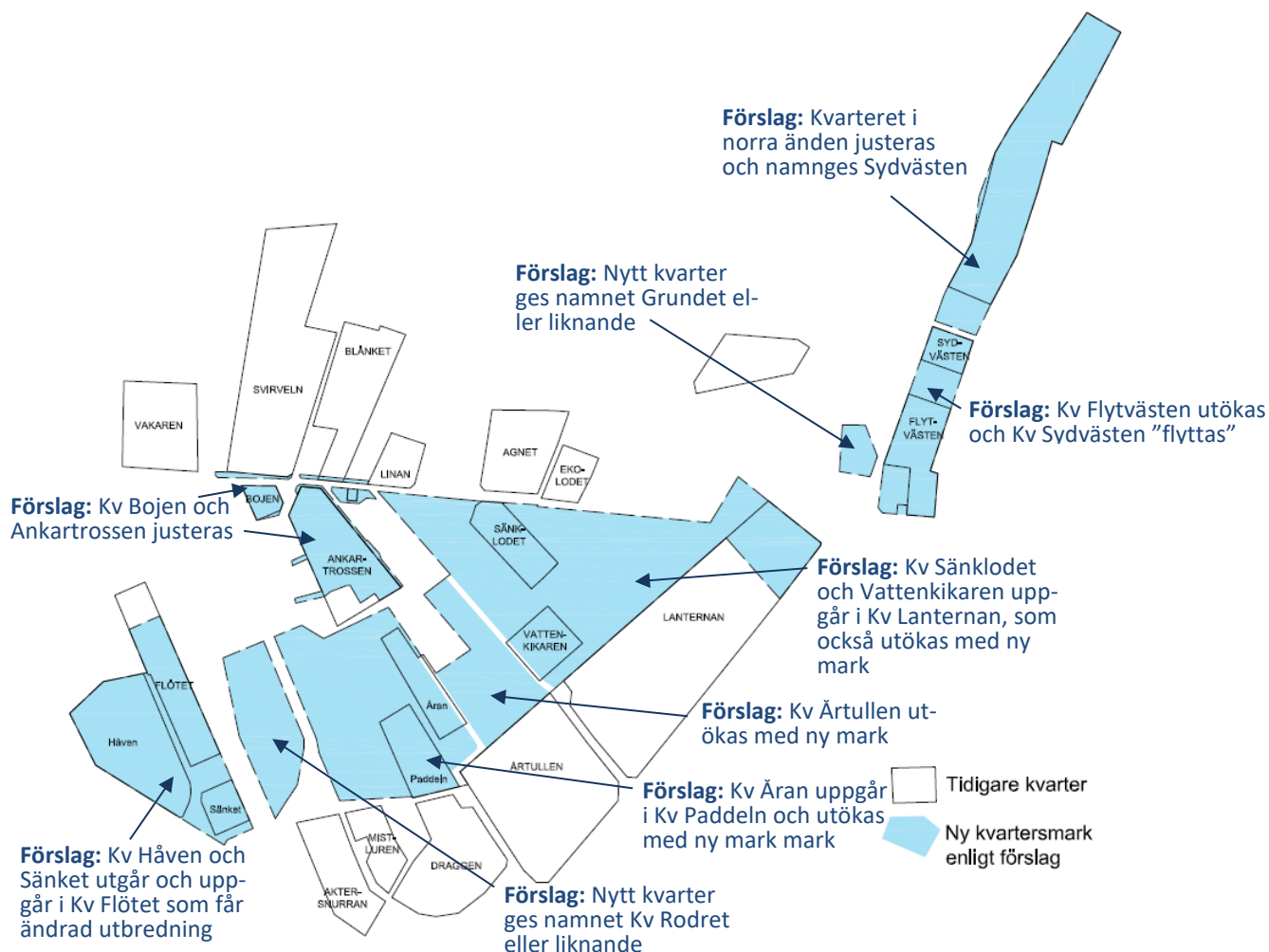
Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar sker på initiativ och bekostnad av berörda fastighetsägare. Bildandet av gemensamhetsanläggning prövas genom en ansökan till Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning kan bildas även på områden som inte har ”g” angivet i planen.

Upplåtelse av ledningsrätt sker på initiativ och bekostnad av ledningsägarna.

Namn på gator och kvarter

En princip i stadsplanering är att kvartersmark alltid gränsar till allmän platsmark. I stadsmiljö finns oftast ett nätverk av allmänna gator som skapar avgränsade mindre kvarter. I det aktuella detaljplaneområdet har det istället varit naturmarkerad mark som har avgränsat kvarteren. I och med att det nya förslaget gör om stora delar av det till kvartersmark kommer på några platser stora kvarter att skapas som omfattar flera tidigare kvarter. Några helt nya kvarter skapas också. Förslag på namnsättning framgår av skissen på nästa sida.

- Kvarteren Sänklodet och Vattenkikaren kommer att ingå i samma kvarter som Lanternan. Om det kvarteret namnges efter Lanternan behöver tre fastigheter inom planområdet behöva byta namn.
- Ny kvartersmark norr om Kv Årtullen kan uppgå i det kvarteret, där behövs inga namnbyten.
- Tidigare kv Åran och Paddeln kommer att behöva slås ihop, men inga fastighetsbeteckningar påverkas eftersom de fortfarande bär traktnamnet Nordkroken.
- Även i västra delen kommer tre tidigare kvarter att slås ihop: Flötet, Håven och Sänket. Etersom varken Håven eller Sänket ger namn åt fastigheter blir förändringen minst om detta kvarter får namnet Flötet.
- I östra delen innebär förslaget att två kvarter skapas istället för tidigare tre. Förslaget är att de två tidigare kvartersnamnen Flytvästen och Sydvästen används, även om det innebär att en fastighet behöver byta namn.
- I norra delen av planområdet tillkommer två remsor av kvartersmark där dike ska dras. En av dessa innebär att Kv Linan och Blänket binds samman, men eftersom ingen förrättning är nödvändig för dikesdragningen är förslaget att de båda kvarteren behåller sina namn.
- Två nya kvarter tillkommer, ett för bostäder och ett för handelsändamål. Dessa behöver namnges. Ett litet kvarter för tekniska installationer tillkommer också, vilket inte behöver namnges.
- I övrigt innebär förslaget att gränsjusteringar görs för Kv Bojen och Ankartrossen.



Skiss på förändring av kvartermark och förslag.

Behovet av eventuella nya gatunamn kommer att bedömas i de fall nya gatuförrätningar genomförs. Det är inte säkert att nya gatunamn behövs.

Byggnadsnämnden beslutar om namn på gator och kvarter, utifrån förslag som Lantmäteriets namnberedning tar fram. Det befintliga temat med fiske- och båtrelaterade namn bör följas. Gatuadresser sätts av Byggnadsförvaltningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen står själva för plankostnaden.

Planen innebär att kommunens vägansvar ökar. Kostnader för utbyggnad av gång- och cykelvägen i Spiggvägens förlängning, Sikvägen och Lakevägen fram till Slomvägen, samt en första etapp av parkeringsområdet beräknas översiktligt hamna på ca 1,5 milj. kr. Delar av dessa kostnader kommer att läggas på fastighetspriset vid tomtförsäljning i området runt Sikvägen.

Kommunen planerar även att ta hand om förberedande markarbeten för att skapa en avslantning som möjliggör byggnation längs med Sikvägen. Preliminära beräkningar för dessa kostnader hamnar på 2 milj. kr, vilket också kommer att tas ut på tomtpriserna.

Nya VA-anlutningar kommer att bekostas genom anslutningsavgifter.

Övriga kostnader för kommunens exploatering väntas hamna på ca 400 000 kr.

Ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser

Sex byggnader inom planområdet beläggs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser som begränsar fastighetsägarens frihet vid ombyggnad och tillbyggnad.

Rivningsförbud kan enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen ge rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Skyddsbestämmelser kan enligt 14 kap 10 § plan- och bygglagen ge rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Kommunen anser att fastighetsägarna inte har rätt till ersättning i dessa fall.