Tillhör kommunfullmäktiges i
Kungälv beslut 2004-11-05 § 153

ANTAGANDEHANDLING
2004-10-06

Handläggare:
Bengt Casselblad
Tfn: 0303-23 9183

Dnr MBN 1996/0480 P

DETALJPLAN FÖR NYA BOSTÄDER (FRITIDSHUS) PÅ TRÄLEN OCH LÅNGHOLMEN.

Fastigheterna Fjällsholmen 1:16 (Trälen) och Åkerhög 3:1 (Långholmen).
Kungälvs kommun, Västra Götalands län.

P L A N B E S K R I V N I N G

ANTAGANDEHANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Gestaltningsprogram
- Miljöbeskrivning
- Miljöbeskrivning av vatten- och avloppsanläggning samt bryggor/sjöbodar
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Illustrationsritning
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Ägarna till rubricerade fastigheter har hos Kungälvs kommun ansökt om ändring av den gällande detaljplanen (byggnadsplanen), fastställd den 2 december 1955. Den befintliga bebyggelsen är idag mycket nedsliten och till stor del förfallen. Husen har inte brukats på ca. 10 år. Någon rimlig möjlighet att rusta upp bebyggelsen finns inte.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 1997-09-04, § 318, om ändring av den gällande detaljplanen. Nämnden förklarade sig beredd att pröva en förändring av exploa-

teringsvillkoren inom ramen för den i gällande plan upptagna byggnadsrätten för fritidshusen motsvarande ca. 60 x 40 = 2 400 m².

Arbetet med planändringen har föregåtts av ett programarbete.

DETALJPLANENS SYFTE

Avsikten är att skapa en landskapsanpassad ny bebyggelse. Bostäderna planeras för fritidsboende, som kommer att projekteras med en rimlig utrustningsstandard.

SAMRÅD

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2001-10-04 bl.a. med utgångspunkt från ett tidigare programsamråd med Länsstyrelsen, att godkänna ett av GF Konsult upprättat förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 20 § PBL. Förslaget innebar en utökad exploatering i förhållande till gällande plan.

Förslaget var föremål för samråd under tiden 29 oktober – 31 december 2001. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse, som godkändes av miljö- och byggnadsnämnden vid sammanträde 2002-03-21, § 80.

UTSTÄLLNING

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 19 juni 2002, § 193, att ställa ut förslaget för granskning, i enhetlighet med 5 kap. 23 § PBL, under tiden 29 augusti – 30 september 2002. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i ett särskilt utlåtande.

Utifrån vad som har anförts från remissinstanserna och övriga berörda har förslaget varit föremål för revidering

1. För att tillgodose allmänhetens tillträde till Långholmen och Trälen utgör öarna inom planområdet huvudsakligen allmän plats med beteckningarna NATUR och LOKALGATA.
2. På öarna har kvartersmark avsatts för bostads- och parkeringsändamål samt för tekniska anläggningar (avloppsreningsverk, vattenreningskärr, transformator och sophus).
3. En planbestämmelse om att muddring ej får ske har införts.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Öarna Långholmen och Trälen är belägna ca. 5 km sydväst om Torsby kyrka. Området nås från Vedhallsvägen (väg 604) via körbara broar.

Area

Trälen är 480 m lång och 250 m bred med en area av ca. 12 ha. Långholmen är 400 m lång och 80 m bred med en yta av ca. 4 ha.

Med vattenområdet omfattar planområdet en area av ca. 18 ha.

Markförhållanden

Marken utgörs huvudsakligen av berg i dagen.

Området omges av bergspartier mot öster, väster och söder. Området öppnar sig mot norr och söder mellan branta bergväggar.

Utmärkande för Trälen är den stora dalgången, som löper i öns längdriktning, nordväst – sydöst. Dalgången vidgas mitt på ön till ett plant, gräsbevuxet område, omgivet av stora träd som ger ett gott vindskydd. Dessutom finns det på Trälen riklig växtlighet i mindre dalgångar och bergsskrevor.

Långholmen har en långsträckt form, väster – öster. Utmärkande för ön är de två höjdpartierna, ett på öns västra del och ett mitt på ön. Växtligheten är begränsad på ön.

Ägoförhållanden

Fastigheterna Fjällsholmen 1:16 (Trälen) ägs av Trälen Byggnads AB. Fastigheten Åkerhög 3:1 (Långholmen) ägs av Roland Jakobsson.

Planförhållanden

Riksintressen

För området gäller detaljplan fastställd den 2 december 1955. För kustområdet i övrigt gäller enligt miljöbalken:

- 3 kap. 5 §. Riksintresse för yrkesfisket. Grunda bottnar mellan 0 till 6 meters djup.
- 3 kap. 9 §. Riksintresse för naturvården. Grundområden längs Stenungsunds- och Kungälvskusten
- 4 kap. 4 §. Högexploaterade kustområden m.m. Särskilda hushållningsbestämmelser.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (Kommunplan 2000) redovisas en strategi för utvecklingen i kustzonen. Huvudprincipen är att det rörliga friluftslivet liksom kulturvärden skall värnas. Kustlandskapets karaktär skall bevaras. Förändringar i bebyggelsen skall ske med försiktighet och med hänsyn till lokala förutsättningar och kustlandskapets karaktär.

Nya bebyggelseområden för fritidsbosättning får ej lokaliseras till de idag obebyggda eller glest bebyggda kustavsnitten.

Kustzonen skall bestå som en resurs för friluftsliv och vattenanknutna verksamheter. Stor hänsyn skall tas till havet som reproduktionsområde för växter och djur, både de grunda havsvikarna och fångstområdena.

För området Kovikshamn – Sjöhåla – Vedhall anges att området i viss utsträckning kan utvecklas för en blandning av fritidsboende och permanent boende. På lång sikt bör övervägas ett främjande av ökat helårsboende i främst Kovikshamn.

I en ansats i kommunplanen avseende hantering av kustzonens bebyggelse markeras Trälen som ett område med blandning av fritidsboende och permanent boende eller område med utpräglat fritidsboende. Kommunal eller annan service kan inte påräknas. Utökade byggrätter kan prövas genom planändring, planläggning eller i vissa fall bygglov. Det förutsätts att VA-frågorna kan lösas genom enskilda, eventuellt gemensamma, anläggningar.

Detaljplan

Av planbeskrivningen för den gällande detaljplanen framgår att förslaget är upprättat i samråd med Volvo AB och landsantikvarien för Göteborgs och Bohus län.

Avgörande vid utformningen av denna plan var att förlägga bebyggelsen så att de boende får utsikt över havet samt vindskyddade och insynsfria uteplatser. För att kunna bevara öarna som strövområden sammanfördes bebyggelsen i grupper.

Till dalgången och det plana området förlades en lekplats och en bollplan samt restaurang, personalbostadshus, kiosk och dansbana. I anslutning till dalgången redovisar planen bad- och båtplatser.

Från öns tillfart från Vedhall fram till restaurangen redovisades en körbar gångväg för i första hand leveranser till restaurangen. I övrigt förutsattes att mindre transporter kunde ske på gångvägarna i området.

Strandskydd

Trälen omfattas inte av strandskyddsförordnande enligt 7 kap. 14 § MB.

Naturvårdsområde

Planområdet gränsar till naturreservatet Nordre Älvs estuarium.

Kollektivtrafik

Tidtabellsreglerad busstrafik finns från Vedhall, via Kärna, till Kungälv. Under skolterminen finns skolskjuts.

Hållplats finns i anslutning till bron som leder över till Långholmen och Trälen.

Geotekniska förhållanden

Det finns inga geotekniska problem med en bebyggelse inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fyra fornlämningar i form av gravrösen, en på Långholmen och tre på Trälen. Fornlämningarna är redovisade på plankartan.

Fornlämningarna skall skyltas med syfte att förmedla kunskap och förebygga skador.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

Områdets användning

I detaljplanen förutsätts att allmänhetens tillgänglighet till såväl Trälen som Långholmen säkras genom att markens huvudsakliga användningssätt utgör allmän plats (NATUR) och LOKALGATA.

Bebyggelsen förläggs i grupper med användningssättet bostadsändamål (B), samt i mindre områden för tekniska anläggningar m.m. (E) och parkering (P).

Trälen

Den nya bebyggelsen skall utnyttjas för fritidsboende. Bebyggelsen indelas i tre områden, varav två föreslås ägas och förvaltas av bostadsrättsföreningar med enskilda andelsägare. Det tredje området, som utgörs av den centrala delen, bebyggs med fritidshus och ett lägenhetshus med avsikt att hyras ut på bl.a. den europeiska fritidshusmarknaden. Denna typ av bebyggelse innebär krav på komfort och god utrymmesstandard.

För bevarande av öppenheten och allmänhetens tillgänglighet tilldelas varje byggnad endast en minimal tomt, som ej får avgränsas med staket, plank, häckar o. dyl.

Den förfallna restaurangbyggnaden kommer att ersättas med en ny byggnad med lägenheter med hög handikapptillgänglighet.

Genom att samordna ledningsstråk och gångvägar (3 meters bredd), som görs körbara, skapas tillgänglighet för transporter till husen och för räddningstjänsten. Trafiken enkelriktas. Någon biluppställning i anslutning till husen accepteras ej.

Långholmen

Planen ger byggrätt för tre bostadshus för enskilt ägande. Vidare avsätts på ön ett område för parkeringsändamål.

Gestaltning

Till planen finns fogat ett gestaltningsprogram med riktlinjer för bebyggelsens och miljöns utformning inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Bebyggelsetypen bedöms bli en s.k. grupp 2 bebyggelse (fritids-/grupphusbebyggelse) enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Från Kungälvs brandstation är – med nuvarande organisationsform – insatstiden 23 – 25 minuter.

Fast vattennät med brandpostsystem finns ej inom planområdet. Brandvattenförsörjning sker från räddningstjänstens tankfordon eller från öppet vattentag.

Parkering

All parkering för Trälen och Långholmen sker på Långholmen. Längs den första vägsträckan på Trälen kan dessutom skapas ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Parkeringskravet sätts till 1 plats per bostadsenhet plus 0,25 platser per enhet för besöksparkering.

Det förutsätts vidare att parkeringssituationen i Vedhall ges en lösning i samverkan med kommunen och enskilda fastighetsägare.

Teknisk försörjning

HydroGIS AB har inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning avseende vatten- och avloppsanläggningar samt bryggor/sjöbodar redovisat en projektbeskrivning för planerad avloppsrening och vattenförsörjning.

Det befintliga avloppsreningsverket kommer att bytas ut till ett med kapacitet för hela anläggningen samt med möjlighet att även omhänderta några grannfastigheters avloppsvatten.

Till planen har fogats en bestämmelse som anger att bygglov ej medges förrän godkänd avloppsanläggning är anlagd.

Avfallshantering

Sophämtning sker genom kommunens försorg från ett gemensamt sophus på Långholmen.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär ej en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen ej erfordras.

Till planförslaget har emellertid fogats två beskrivningar avseende

1. effekter på miljö och hälsa, effekter på social miljö och livsmiljö,

2. marin miljö, kulturmiljö, landskapsbild, friluftsmiljö, boendemiljö, föroreningar samt hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer

De i förordningen om miljökvalitetsnormer angivna värden överskrids ej.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Kent Johansson
Samhällsbyggnadschef

Bengt Casselblad
Arkitekt/handläggare