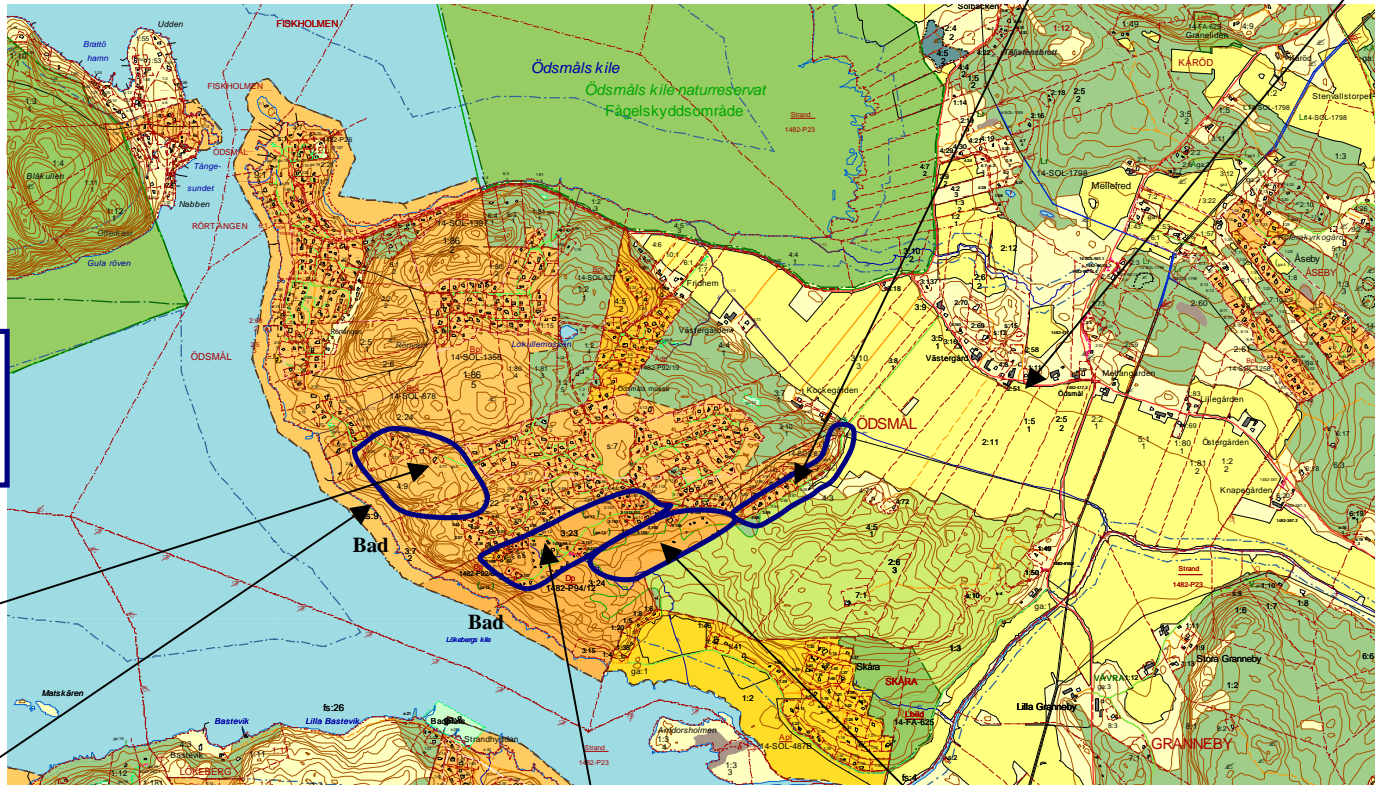


Program för detaljplan Ödsmåls mosse Förslag



Hela Ödsmåls mosse planläggs i ett sammanhang med en heltäckande detaljplan

I den nya detaljplanen läggs fast en ny gc-väg till Rörtången.

Strandlinjen. Färgerna redovisar bestämmelser

Godkänd 2004-02-18
av Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadskontoret
Kungälv's kommun

I den nya detaljplanen ges möjlighet att förändra befintlig bebyggelse med utökad byggrätt.

I den nya detaljplanen ges möjlighet för ny bebyggelse, samma antal tomter som i gällande detaljplan.

Gemensam förvaltning av naturmark och grönområden genomförs inom programområdet. Syftet skall vara att öka miljökviteterna för de boende och att säkerställa allmänhetens tillträde.

Vägbanans standard höjs, lägre lutning och separat gc-väg.

Allmän väg genom Ödsmåls by ändras inte på grund av nya detaljplaner i Ödsmåls mosse och Rörtången eftersom nyexploateringarna inte utökas.

Byggrätt begränsas till 15 procent av tomtens areal. Dock högst 135 kvm för huvudbyggnad och 35 kvm. för komplementbyggnad. Nya tomter skall ha en areal mellan 1000-2000 kvm. Ny tomt får inte delas upp i mindre tomter (klyvning).

Lokal byggnadsordning skall tas fram som innehåller gemensamma regler för utformning av byggnader, materialval, placering, markbehandling och växtlighet. Syftet skall vara att bevara områdets karaktär och bebyggelse-tradition.

INNEHÅLL

Förslag till program

Konsekvensbedömning

Riktlinjer för fortsatt arbete

Dagbok

Referenser

Samrådsrapport 2004-02-06



Lantmäteriet i Göteborg har på uppdrag av Kungälv kommun varit medarbetare till Samhällsbyggnadskontoret vid upprättandet av samrådshandlingarna. Från Lantmäteriet har deltagit Stellan Hermanson, Jan Tärnemark och Lars Fernqvist.

FÖRSLAG TILL PROGRAM.

VILKA ANSPRÅK HAR PRIORITERATS?

Som tidigare nämnts omfattas Ödsmåls mosse av flera olika intressen och anspråk. Dessa har vägts mot varandra och följande intressen har prioriterats:

- Bevarande av den enkla och naturnära karaktären.
- Bevarande av närrekreation och det allmänna friluftslivet.
- Långsiktigt fungerande vatten- och avloppslösningar.

BEBYGGELSE

Platsens förutsättningar har varit utgångspunkten för den bebyggelse som växt fram, vilket måste gälla även i framtiden, om Ödsmåls mosses kvaliteter skall bestå.

I Ödsmåls mosse kan det vara aktuellt med en helt ny exploatering inom Rosengrens semesterby (3:24) samt kompletteringar inom Kungälv semesterby (3:23). Ett mindre antal större tomter (större än 2000 kvm) kan efter klyvning rymma ny bebyggelse.

Bebyggelsens utbyggnadsmöjligheter beror på platsens förutsättningar (bebyggelsestruktur), den enskilda fastigheten/arrende-tomten (tomtstorlek), exponerat läge vid vattnet, störningar i siluettbilden på höga höjder och risk för ras.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR BEBYGGELSE OCH NATURMILJÖ

Såväl kommunen som de boende vill att Ödsmåls mosse karaktär bevaras. Eftersom bebyggelsen är varierad handlar gestaltungsprinciperna mer om byggnadernas förhållande och anpassning till omgivningen än om detaljutformning. Områdets karaktär handlar även om utsikt, grönstruktur, gaturum och tomtavgränsningar.

Gestaltungsprinciperna är viktiga för att undvika att Ödsmåls mosse karaktär förvanskas.

Bebyggelsen underordnad platsen

Områdets karaktär beror till stor del på bebyggelsens samverkan med landskapets och naturens särskilda karaktärsdrag. Därför är det viktigt att bebyggelsen även i framtiden intar en underordnad roll. Befintlig vegetation bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Anpassning till topografin

Den befintliga bebyggelsen är väl placerad i och anpassad till terrängen. Det är en kvalitet som bör eftersträvas även i framtida bebyggelse samt vid om- och tillbyggnader. Stora volymer bör brytas ned i rimliga enheter och höjdlägen bör undvikas för att lättare anpassa byggnaderna till platsens förutsättningar. Huvudbyggnad och uthus bör vara separata enheter. Sprängning, utfyllnad med slänter och stödmurar i främmande material bör undvikas. Anpassningen till topografin bör regleras genom bestämmelser i detaljplan.

Förhållande byggnad – tomtstorlek

Förhållandet mellan tomtstorlek och husstorlek är viktigt för ett områdes karaktär. För sommarstugeområden gäller generellt att tomterna är stora och byggnaderna små. För att bevara karaktären är det viktigt att byggnadsareans förhållande till tomtstorleken inte avviker allt för mycket från befintliga förhållanden. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att framhålla bestämmelser om minsta tomtstorlek och största byggnadsarea.

Placering och utformning

Hus bör placeras så att de inte är störande i landskapet. Det är viktigt att sammanhängande horisontlinjer inte bryts och att alla byggnader (huvudbyggnad, garage, förråd m.m.) hellre placeras i ett skyddat läge längre in på tomten än i gatuliv. Det är även viktigt att hålla nere byggnadshöjden för att ge bra horisontlinjer. Det befintliga husets karaktär bör vara utgångspunkten för om- och tillbyggnader. Fönster, takutsprång och andra detaljer bör anpassas

till byggnadens volym. Balkonger, altaner och höga plank bör undvikas. Istället kan man anordna väl lokaliserade uteplatser med stöd i terräng och vegetation.

Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä, med variation av panelen. Färgsättningen anpassas till omgivningen – natur och bebyggelse.

Taken bör vara sadeltak eller pulpettak förlagda i husens längdriktning. De täcks med tegelpannor eller matt plåt, ej reflekterande. Taklutningen bör vara mellan 14-30°.

Förrådsbyggnader, garage m.m. skall vara fristående och bör delas upp i mindre volymer med lätta takmaterial och takkonstruktioner. Fönster och andra detaljer bör anpassas till byggnadens volym.

Vattenorienterad bebyggelse och strandområden

För att bevara Ödsmåls mosse karaktär som ett fritidshusområde där bebyggelsen är upplyft på höjdpartiet bort från stränderna samtidigt som allmänheten har fri tillgång till strandområdet skall sjöbodar med tillhörande bryggor inte uppföras. Nya områden för bryggor utöver de som finns idag bör ej tillåtas.

Promenadvägen som binder ihop Ödsmåls mosse med Rörtången, där det finns badplats, kiosk och båtbrygga, har stort värde och standarden bör höjas.

Strandområdet ska även fortsättningsvis hållas fritt från bebyggelse för att värna det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillträde till området.



Strandområdet med badplatsen

Gaturum och tomtavgränsningar

För att bevara ”öppenheten” i området som uppskattas av dem som besöker Ödsmåls mosse är det viktigt att tomtavgränsningen inte blir dominerande. Där man vill ha en avgränsning är låga, glesa staket eller låga buskar att eftersträva. De ger ett öppnare gaturum och låter besökaren ta del av hela området.



Exempel på tomtavgränsning som låter besökaren ta del av området

Beläggningen på vägar bör vara asfaltgrus för att ge ett lantligt intryck och samtidigt ge en bra tillgänglighet. Utformningen av belysning med stolpar och armaturer bör anpassas till området.

Grönstruktur

De naturliga förutsättningarna som finns i omgivningen med berg i dagen, ljung, ris och lägre barrvegetation finns kvar och sträcker sig även in på tomtmark. Det är just denna ”naturlighet” som är en av de saker som gör Ödsmåls mosse till vad det är.

Vid en ökad permanentning av området är det önskvärt att dessa värden får vara kvar. För att behålla karaktären är det viktigt att på tomtmark sträva efter små åtgärder och istället behålla naturen.

KULTURMINNESVÅRD

Exploatering får inte ske i närheten av fasta fornlämningar eller de gamla stenmurarna så att de förstörs eller förlorar sitt sammanhang. En arkeologisk utredning förutsätts bli utförd innan markens användning förändras.

En bebyggelseinventering bör ingå som beslutsunderlag i kommande lokal byggnadsordning.

VATTENFÖRSÖRJNING

Vattenförsörjningen kan inte lösas inom varje enskild fastighet utan en gemensam lokal lösning måste ordnas. Huvudmannaskapet förutsätts vara enskilt, dvs ej kommunalt.

Vattentäkterna och förutsättningarna för grundvattenbildning är viktiga att bevara inte enbart för de boende i Ödsmåls mosse utan även för boende i Rörtången och Ödsmåls by. Vattentillgången bör skyddas genom att skyddsområden upprättas för större gemensamma vattentäkter.

Den hydrogeologiska situationen bör undersökas närmare med avseende på årstidsvariationer och för att hitta lämpliga placeringar av kommande vattentäkter och dess skyddsområden.

De lösa jordlagren som ger förutsättningar för grundvattenbildning bör bevaras och hänsyn till detta skall tas vid nybebyggelse av hus, vägar och parkeringsytor.

För att minska risken för föroreningar av vattnet bör stor försiktighet iakttas vid gödsling i trädgårdar och bekämpningsmedel undvikas. Saltning av vintervägar bör också begränsas. En utredning av avloppssituationen behövs för att närmare klarlägga föroreningsrisken.

AVLOPPSHANTERING

I den nya detaljplanen som upprättas kommer att ställas krav på driftsäkra och gemensamma avloppsanläggningar. Kravet på reningsanläggningarna är att det totala utsläppet av närsalter i havet minskar.

Det finns idag ingen heltäckande bild av avloppslösningarna i Ödsmåls mosse och deras reningsgrad. Inför detaljplaneläggning behövs en utredning, initierad av kommunen, som ser till helheten med optimal lösning för alla fastigheter och med tanke på dricksvattnet i området. Troligen är ytterligare ett eller flera reningsverk att föredra. Det är mycket viktigt att reningsverken dimensioneras korrekt och sköts på ändamålsenligt vis så att utsläppen av näringsämnen till den marina miljön minimeras.

TRAFIK

Vägar, gång- och cykelvägar

Trafiksituationen på den allmänna vägen till Rörtången (väg 617) förbi Ödsmåls by är under vissa perioder ansträngd. En särskild vägutredning bör göras för att studera hur trafiken genom Ödsmåls by kan förbättras. Möjligen kan situationen förbättras ytterligare genom att anlägga en separat gång- och cykelväg bredvid befintlig väg.

De mindre vägarna inom området ska, där det är möjligt, rustas upp för att åstadkomma god tillgänglighet och säkra skolvägar. För att klara framkomligheten för sophämningsfordon och för räddningstjänsten ska körbredden vara minst 3 m och klara 10 tons axeltryck. Utöver det behövs ca 1 m gångyta. Vägen bör vara bredare i kurvor och ordentliga vändplatser bör finnas på återvändsgator.

Hastigheten inom Ödsmåls mosse bör begränsas till 30km/h och gatorna närmast bostäderna klassas som gårdsgator.

Kollektivtrafik

Önskemål om en extra busstur kvällstid finns för att ungdomar ska kunna ta sig hem efter fritidsaktiviteter. Det skulle även underlätta för besökare att ta sig till Ödsmåls mosse. Det bör beaktas för att minska bilberoendet.

Behovet av kollektivtrafik och möjligheten att underlätta för pendlare att ta sig till kollektivtrafik bör utredas.

Inom en samfällighetsförening kan det finnas möjlighet att skapa en bilpool vilket åtminstone kan ge förutsättningar för hushållen att klara sig med endast en bil. En bilpool kan också skapa förutsättningar för samåkning.

BÅTPLATSER

Det finns önskemål om ytterligare båtplatser för boende i Ödsmåls mosse. De känsliga grundbottnarna som är av riksintresse för yrkesfisket medför att inga nya områden bör tas i anspråk för att skapa fler båtplatser. Den befintliga hamnen i Rörtången kan eventuellt kompletteras med några enstaka platser.



Båtplatser i hamnen

PARKERING

I den kommande detaljplanen kommer ställas krav på ordnad parkering inom tomtmark. Det bör gälla både vid ny- och tillbyggnad för

att klara det ökade trycket på parkeringsplatser som en eventuell permanentning av området kan innebära.

SAMLINGSPLATSER

Samlingsplatser fyller en viktig funktion som naturliga träffpunkter och är viktiga att bevara.

SERVICE

Befolkningsunderlaget räcker inte för att förlägga allmän service till Ödsmåls mosse idag. Servicenivån som finns i dagsläget beräknas kvarstå men beredskap bör finnas för en handelstomt för en mindre butik.

Planberedskap skall finnas för närbutik och förskola.

SOPHANTERING

Sophämtning sker vid fastighet. De hushåll som inte kan ordna framkomlig väg för sophämningsfordon kan lösa det genom t.ex. en gemensam bod för uppsamlingskärl för hushållsavfall. En sådan bod bör placeras vid den större vägen.

Någon återvinningsstation är inte planerad i Ödsmåls mosse. Kretsloppsstationer finns i Kode (2st), Ytterby (2st) och Kungälv (6st). De boende har möjlighet att själva ordna en kretsloppsstation i samarbete med Kungälvs Transporttjänst AB.

En lämplig plats för en eventuell kretsloppsstation kan inrymmas vid nyexploatering inom Rosengrens semesterby.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

Enligt den klassning som är gjord av Rörtången ska den högsta insatstiden vara 20 minuter. Det klarar Räddningstjänsten med nuvarande organisationsform.

Brandvattenförsörjning

Då vattentillgångarna i området är begränsade löses brandvattenförsörjningen genom att vatten transporteras till brandplats med tankbilar som sedan hämtar vatten i öppet vattentag eller närmaste brandpost.

Framkomlighet

För att klara framkomligheten för brandfordon krävs en körbredd på 3 m och vägen ska klara 10 tons axeltryck. På en del av de mindre sidovägarna kan det vara svårt att bredda vägen på grund av utrymmebrist. Avståndet mellan brandbil och byggnad bör dock inte överstiga 50 m.

ENERGI

Uppvärmningen är idag anpassad efter sommarboende. Många av dem som kommer att bosätta sig i Ödsmåls mosse åretrunt behöver förmodligen ordna en ny värmeanläggning. I detaljplaneprogrammet föreslås att ett område avsätts för en eventuell gemensam fjärrvärmeanläggning. Ny bebyggelse bör utformas så att energihushållning sker.

Ett ökat åretruntboende kommer medföra ett ökat behov av elenergi. Lämpliga dragningar för nya elledningar (i mark) och placering av transformatorer får lösas i kommande detaljplaner.

KONSEKVENSBESKRIVNING **EFFEKTER PÅ RIKSINTRESSEN**

Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken

Ödsmåls mosse ingår i ett större geografiskt område som, utifrån de samlade natur- och kulturvärdena som finns, är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Detta riksintresse finns för att man vill värna helheten av ett område. ”Helheten är viktigare än delarna”.

Den stora förändring av området som programförslaget innebär är att Ödsmåls mosse sannolikt går från ett fritidshusområde till ett område med fler helårsbostäder. Det skulle kunna innebära att tomterna brukas på ett annat sätt och upplevs mer privata. Ytor mellan tomter tas i anspråk för gemensamma anläggningar av olika slag och allmänheten trängs mer och mer undan från området.

För att säkerställa allmänhetens fortsatta tillträde till området bör i den lokala byggnadsordningen finnas gestaltungsprinciper. Det handlar om utformning av bebyggelse, strandområden, grönområden, gemensamma ytor m.m. för att allmänheten fortfarande ska känna att de kan utnyttja området. Detaljplanen ska säkerställa allmänna ytor för rekreation och friluftsliv.

I inledningen på kapitlet ”förslag till program” står det vilka anspråk som ska prioriteras. De två första (av tre) är:

- Bevarande av den enkla och naturnära karaktären
- Bevarande av närrekreation och det allmänna friluftslivet

De ska vara ledorden för all framtida utveckling inom Ödsmåls mosse för att bl.a. säkra allmänhetens tillträde och utnyttjande av området.

Område av riksintresse för friluftslivet

När det gäller friluftslivet så handlar det främst om att värna de områden som allmänheten har tillträde till och tillgängligheten till området.

Förslaget för Ödsmåls mosse syftar till att bevara friluftslivet i området. De ytor som idag används av besökande, t.ex. kusten – eller skogen ska fortsättningsvis vara tillgängliga för allmänheten.

Det ökade helårsboendet som förslaget gör möjligt, kan tänkas leda till att området upplevs mer privatiserat. För att behålla Ödsmåls mosse karaktär av landsbygd bör det i den lokala byggnadsordningen beskrivas hur man på flera sätt kan främja allmänhetens tillträde och upplevelse av området.

Område av riksintresse för naturvård

Ödsmåls kile och by beskrivs som ett viktigt marint våtmarksområde med strandängar och ett artrikt odlingslandskap. Det är ett viktigt område för många fåglar och har även högproduktiva grundområden och stora sammanhängande lövskogar.

Området i stort bedöms inte påverkas negativt av programförslaget. Påverkan på grundområden – se under ”grundbottnar – riksintresse för fisket”. Påverkan på fågellivet – se under ”effekter på naturreservat och natura 2000-områden”.

Grundbottnar – riksintresse för fisket

Grundbottnarna (0-6m) i området beräknas inte påverkas negativt. När den nya avloppsanläggningarna tas i bruk ska de totala utsläppen minska och därigenom minska övergödningen av grundområdena.

I programförslaget prioriteras skyddet för grundbottnarna framför nya bryggor och sjöbodor. De befintliga bryggorna underhålls, men inte i någon större omfattning förändras.

EFFEKTER PÅ NATURRESERVAT OCH NATURA 2000-OMRÅDEN

Området Älgön-Brattön bedöms inte påverkas av planförslaget.

Ödsmåls kile är ett viktigt område för många fåglar för häckning, rastplats och övervintringsområde. Ökad höst- och vårtrafik bedöms inte medföra negativa konsekvenser för fågellivet. Fåglar kan visserligen påverkas av buller, undersökningar har visat att invid tungt trafikerade vägar drunknar vissa arters sång i bullret med minskad häckningsframgång. Trafikmängden här är dock långt ifrån den som gäller för de undersökningarna. Inte heller kollisionsrisken bedöms öka då den huvudskaliga inflygningsrutten till kilen är från havet.

EFFEKTER PÅ MILJÖN

Grundvatten och hav

Ett ökat åretruntboende medför ökat uttag av vatten. Vattentillgången bedöms dock vara tillräcklig för att tillgodose det ökade uttagsbehovet. Tillgången bedöms även vara tillräcklig för att försörja det framtida behovet i Rörtången och eventuellt i Ödsmåls by.

Risk för saltvatteninträngning på grund av ett utökat uttag bedöms som liten. Järn- och manganhalterna i vattnet påverkas inte av ett ökat uttag.

Dagvatten

För att underlätta grundvattenbildningen skall dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet. Hårdgjorda ytor bör undvikas liksom bortledandet av dagvattnet i ledningssystem.

Avlopp

Ett ökat åretruntboende kommer dels att innebära krav på förbättring av befintliga avlopp och i de fall man idag har latrin, resorption eller mulltoa kommer antagligen nya anläggningar behövas. Uppkomsten

av avloppsvatten med kväve och fosfor kommer öka avsevärt jämfört med nuläget men jämfört med nollalternativet blir det troligen ingen skillnad på sikt. Konsekvensen av den ökade avloppsvattenmängden beror på hur den hanteras. Om varje hushåll prövas för sig som i nollalternativet finns risk att inte alla får en god avloppslösning och effekten av det blir ökade utsläpp av kväve och fosfor i Ödsmåls kile och Lökebergs kile samt risk för förorening av dricksvattenbrunnar och grundvatten.

Om detaljplanen för Ödsmåls mosse däremot föreskriver en optimal helhetslösning kan situationen förbättras jämfört med nuläget.

Mark

Programförslaget innebär att redan ianspråktagen mark utnyttjas. Trycket på bostäder utefter kusten är hårt och människor kommer att försöka bosätta sig i dessa områden oavsett om ny detaljplan görs.

Geologi

Inom Ödsmåls mosse bedöms inte finnas områden med skredrisk. Vissa områden kan dock utsättas för ras. Ett ras kan i sämsta fall innebära skador på bebyggelse inom Rörtången.

Vegetation

Konsekvensen av ett ökat helårsboende kan bli att den naturliga vegetationen trängs undan till förmån för en vegetation prioriterad av fastighetsägaren.

Idag är tomterna på Ödsmåls mosse väl anpassade till den omgivande naturen genom att de behållit mycket av sin naturliga karaktär med berg i dagen och växtlighet som knyter an till omgivningen. De allmänna ytorna har behållit sin naturliga karaktär. I den lokala byggnadsordningen bör gestaltungsprinciper tas fram för att bevara och utveckla karaktären på området.

I övrigt bedöms programförslaget inte innebära någon påverkan på vegetationen.

Djurliv

Grundbottnarna (0-6m) i området är viktiga reproduktionsområden för fisk. Genom att införa planbestämmelser som inte tillåter att nya områden tas i anspråk för bryggor minskar riskerna för negativ påverkan på dessa grundområden.

Landskapsbild

Någon större påverkan på landskapsbilden bedöms inte programförslaget ge. Förhållandet mellan bebyggelse och vegetation kommer inte att förändras något liksom möjligheten till genomblickar i området.

EFFEKTER PÅ HÄLSAN

Trafik

Idag är antalet helårshushåll i Ödsmåls mosse förhållandevis lågt. Programförslaget innebär att en helårsbosättning i området underlättas och troligen genomförs under en kortare tid än vad som annars hade skett. Avståndet till kommunal och kommersiell service leder till att bilanvändningen blir större vid en utbyggnad och övergång till helårsboende.

Det ökade behovet av att färdas med bil innebär ett ökat utsläpp av bl.a. växthusgaser vilket motverkar möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

Den trafikökning som programförslaget medger bedöms inte ge några lokala problem orsakade av ökade utsläpp eller buller.

För att minska bilberoendet i Ödsmåls mosse är det viktigt att förbättra kollektivtrafiken och gångvägen ned till Rörtången med badplats och båtbygga.

Elektriska/magnetiska fält

Det finns ett flertal transformatorstationer i Ödsmåls mosse. Skyddsavståndet för stolpstationerna är 15m. Det klarar man i dagsläget.

Radon

Området är av normalradonmark vilket endast kräver mindre byggtekniska åtgärder.

Handikapptillgänglighet

Standarden på vägarna inom området förbättras något och det ger en liten förbättring i tillgängligheten. I övrigt beräknas inte förslaget ge någon ökad tillgänglighet.

Sociala effekter

En viktig konsekvens av förslaget är att fastigheterna inom området kan få förbättrade boendeförhållanden genom utökade byggnadsytor.

Genom en ökad bosättning i området blir kontaktnätet och den sociala tryggheten för de boende större.

Programförslaget medför att fastigheterna inom området kommer att bli mer eftertraktade för helårsboende. Det innebär att fastighetspriserna kan komma att stiga och att tillgången på fritidshus då minskar. Stigande taxeringsvärden har på många håll i landet lett till problem för fastighetsägarna.

Nya bostäder kan bli tillgängliga på bostadsmarknaden när de som eventuellt har haft dubbel bosättning väljer att bosätta sig permanent i Ödsmåls mosse.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Transportarbete

Med en ökad bosättning vid kusten ökar avstånden till service och arbete. Det ger ett ökat transportarbete vilket motverkar möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

För att på sikt minska bilpendlingen är det viktigt att förbättra kollektivtrafiken, den lokala servicen och samåkandet eller utveckling av en bilpool.

Återvinning

Ingen återvinningsstation är planerad för Ödsmåls mosse. Samfällighetsföreningen har möjlighet att i samarbete med Kungälv's Transporttjänst AB ordna en egen återvinningsstation.

Energiförsörjning

Detaljplanen föreslås avsätta ett område för en eventuell gemensam fjärrvärmeanläggning. Det skulle minska förbrukningen av icke förnyelsebara energikällor och skapa en mer effektiv uppvärmning. Ny bebyggelse bör utformas så att energihushållning sker.

ÖVRIGA KONSEKVENSER

En större andel helårsboende i Ödsmåls mosse ger ett ökat servicebehov i glesbygd. Det gäller både kommersiell och kommunal service som butiker, skolor, hemtjänst m.m. Befolkningsunderlaget räcker idag inte för att förlägga allmän service i Ödsmåls mosse. Serviceni-vån som finns i dagsläget beräknas kvarstå.

NOLLALTERNATIV

Omvandlingen av fritidshus till helårsboende bedöms ske oavsett om en ny detaljplan genomförs eller inte. Om de planer som finns idag fortsätter att gälla kommer omvandlingen troligtvis att ta längre tid än det skulle ta med en ny detaljplan.

Ett ökat helårsboende med de planer som gäller idag innebär att de problem som finns i Ödsmåls mosse inte blir lösta. Det gäller bland annat vatten- och avlopp och gemensamma vägar liksom anslutning till allmän väg. En annan viktig fråga som behöver lösas är att se över helheten i området så att man kan bevara det som är typiskt för trakten och samtidigt kunna utveckla hela området på ett bra sätt.

RIKTLINJER FÖR FORTSATT PLANARBETE.

PLANLÄGGNING

Fortsatt detaljplanearbete

Detta detaljplaneprogram har som syfte att formulera utgångspunkter och mål för den detaljplan som skall upprättas för Ödsmåls mosse.

Efter genomfört samråd om planprogrammet beslutar kommunfullmäktige om fortsatt planarbete innebärande att samrådshandlingar för detaljplan upprättas.

I detaljplanen läggs fast vem som skall vara huvudman för allmän platsmark. Huvudmannen skall genomföra planen vad avser det som i planen är betecknat som allmän platsmark. Det kan vara vägar, parker, natur, badplatser etc.

En lagakraftvunnen detaljplan är ett rättsligt bindande dokument som ska redovisa en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. Av planen skall framgå hur olika intressen har sammanvägts och hur gemensamma frågor skall lösas. Utformningen och användningen av vägar och andra allmänna platser skall redovisas liksom användnings sättet för kvartermark och vattenområden. Planen ger de enskilda fastighetsägarna både rättigheter och skyldigheter.

Behov av nya eller ändrade detaljplaner

Ett område inom nordöstra delen av Ödsmåls mosse saknar idag detaljplan. Hela Ödsmåls mosse bör omfattas av laga kraft vunnen detaljplan varför området bör ingå i den ny detaljplanen antingen som skogsmark eller allmän platsmark.

Nya byggrätter

All utökning av byggrätter (helt nya eller utökning) skall föregås av detaljplan. Innan detaljplanen antages skall finnas ett gällande exploateringsavtal.

Byggnadsnämnden kan inte lämna bygglov med stöd av ”mindre avvikelser” för nya byggnader eller tillbyggnader som innebär avsteg från bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea (strider mot planens syfte).

Med tanke på att Ödsmåls mosse kommer att rymma åtskilliga åretruntboende bör lämpliga tomter för en mindre butik (kioskbutik) och förskola tas fram och ges byggrätt i en detaljplan.

Exploateringsavtal

I ett exploateringsavtal kan regleras civilrättsliga frågor. Frågor som berör planens genomförande, finansiering och frivilliga markförändringar. I avtalet kan också finnas överenskommelse om delning av markvärdesökningen på grund av planläggningen.

En mall för exploateringsavtal bör tas fram. Ersättningarna i avtalet skall utgöra bidrag till berörd samfällighetsförening för investeringar i infrastruktur och miljö.

Principen för detaljplanens genomförande då kommunen inte är huvudman.

Ett genomförande av detaljplanens samlade bild av markanvändningen innebär att beslut skall träffas om hur gemensamma anordningar som vägar, vatten, avloppsrening, parkering, båtplatser, bad etc. organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt skall förvaltas och skötas. Detta sker genom att fastighetsägare, rättighetsinnehavare eller Kungälv kommun ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Vid en anläggningsförrättning bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta

och sköta gemensamma anläggningar. Den gemensamma skötseln av en anläggning ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan delägarna med klarlagt ansvar för kostnader m.m. Varje fastighet får andelstal i anläggningen.

Påbörjad förrättning

Kommunen har redan i arbetet med att författa ett planprogram begärt att förrättningar för gemensamma anläggningar och samfälligheter påbörjas. Fördelen med tidig lantmäteriförrättning är att planutformning och plangenomförande diskuteras och utvärderas vid samma tillfälle och de berörda får en helhetsbild av hur förändringar planeras och genomförs.

SPECIELLA PROBLEM

Trafiken till och från området angör allmän väg vid Ödsmåls by. Vägen har relativt låg standard och kan t.ex under baddagar ha en stor trafikbelastning. Det är väsentligt i kommande detaljplan att i princip inga nya byggrätter tas fram som kan generera mer trafik. Endast inom Rosengrens semesterby (3:24), där det idag finns en detaljplan med genomförandetid, skall tillåtas helt ny exploatering.

GEMENSAMMA REGLER

Lokala byggnadsregler

För att skapa möjligheter för dels lokal anpassning och även närdemokrati bör som komplement till detaljplanen tas fram en lokal byggnadsordning för Ödsmåls mosse. I den kan redovisas byggnaders proportioner och utformning, materialval och placering på tomt. Syftet med reglerna skall vara att bevara karaktären på området.

En mall för en lokal byggnadsordning skall tas fram i samarbete med fastighetsägarna. I den bör också finnas en identifiering av områdets karaktär.

Markarbeten, vegetation och grönytor

Inom Ödsmåls mosse är marken, vegetationen och ytorna mellan husen relativt välbevuxen.

I den lokala byggnadsordningen bör redovisas lämplig tomtutformning, lämpliga växter för området och hur arbeten i marken kan utföras och återställas.

Minskad bygglovplikt

De åtgärder som skall utföras och helt överensstämmer med den lokala byggnadsordningen skulle kunna genom planbestämmelse bygglovbefrias. Det minskar den kommunala hanteringen och förstärker den lokala profileringen.

Övergripande planbestämmelser

Tomtstorleken inom området skall ligga i intervallet 1000-2000 kvadratmeter. Byggrätten på varje tomt skall vara högst 15 % av tomtens areal, dock högst 135 kvadratmeter för huvudbyggnaden och 35 kvadratmeter för komplementbyggnader. Det innebär att inom varje tomt kan totalt byggas 170 kvadratmeter. Med byggrätt menas här bruttoarea (BTA) enligt SS 021052.

Till detta kommer rättigheten att bygga en friggebod på högst 10 kvadratmeter.

Nya byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns.

Alla byggnader skall kunna utrymmas oberoende av hjälp från Räddningstjänsten.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Vatten och avlopp

Fastighetsägarna får tillsammans ansvara för att vatten och avlopp klarar av den förändring som sker då antalet åretruntboende ökar. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor ansvarar för tillsynen och prövning av nya avlopp.

I den nya detaljplanen skall säkerställas skyddsområden vid vattentäkter. Där skall också finnas regler om hur dagvattnet skall hanteras med begränsade hårdgjorda ytor och lokalt omhändertagande.

De flesta fastigheter är i dag anslutna till avloppsanläggningar som är inrättade som gemensamhetskänsligheter.

Enskilda vägar och parkering

Samfällighetsföreningen ansvarar för de enskilda vägarna, parkeringen och gångbanor. Viss lägsta standard för att kunna fungera som åretruntväg redovisas av kommunen.

De viktiga vägarna inom området bör ha en körbanebredd på 4,5 meter för att möjliggöra möten. Ett vägområde bör där det är möjligt vara cirka 8 meter brett. Vägens bärighet bör vara enligt klass 2 enligt mark AMA.

Allmän platsmark

Kommunen kommer inte vara huvudman för allmän platsmark. Det innebär att befintlig samfällighetsförening (Solberga-Ödsmål samfällighetsförening) föreslås ta ansvar och skaffa sig förfoganderätt över all allmän platsmark inom Ödsmåls mosse. Området bör på sikt förvaltas av endast en samfällighetsförening.

Grönområden

Genom detaljplan ges de boende en rätt att ansöka om förrättning för inrättandet av gemensamhetsanläggning/ar för grönområden, lekplatser mm som lagts ut som allmänplats. Markägaren är skyldig att avstå utrymme till gemensamhetsanläggningen, oftast genom en rättighetsupplåtelse. En samfällighetsförening bildas för förvaltningen,

alternativt utökas ansvaret för befintlig samfällighetsförening. När det gäller Ödsmåls mosse är det lämpligt att Solberga-Ödsmål samfällighetsförening ges ett utökat ansvarsområde. Detta innebär att föreningen övertar skötseln av området från markägaren där planen redovisar allmän platsmark. Markägaren får i fortsättningen tillgodogöra sig det ekonomiska värdet av fälld skog o dyl. men har inte befogenhet att bestämma hur och när ev. avverkning ska ske. Ersättning för upplåtet utrymme skall utgå till markägaren. Denna ersättning betalas av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Vid värderingen av ersättningen bedöms fastighetens värde efter vad användningen var innan marken lades ut som allmän platsmark. Samtliga fastigheter inom planprogramområdet bör delta i gemensamhetsanläggningen.

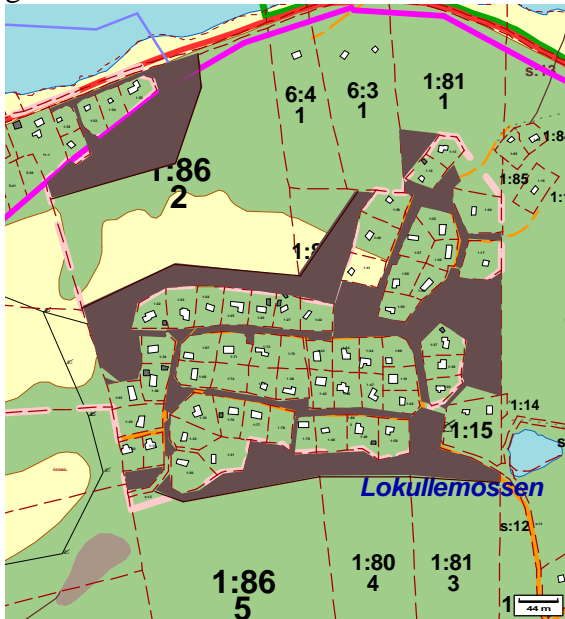
Kostnaden för drift och underhåll av grönområdena fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal. Andelstalen ska spegla fastighetens nytta och användning av anläggningen vilket innebär mindre andelstal för fritidsboende i förhållande till permanentboende. Bildande av gemensamhetsanläggning, andelstal, ersättning till markägare mm beslutas vid en anläggningsförrättning som genomförs av lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnader betalas av de deltagande fastigheternas ägare. De som kan söka förrättning är ägare till fastighet som kommer att delta i gemensamhetsanläggning, markägare som enligt detaljplan får sin fastighet utlagd som allmänplats och kommunen.

I grönområdena ingår också stigar och den trappa som går från Kungälvs semesterby ner till stranden. Stigen, trappan och grönområdena mm på Ödsmål 3:23 är inrättade som gemensamhetsanläggning (Ödsmål GA:13). Dessa anläggningar bör ingå i den stora gemensamma förvaltningen av samtliga grönområden i programområdet.

Grönområdena inklusive stigar och trappa till stranden, vid Ödsmåls Mosse är mycket värdefulla ur allmän synpunkt och för de boende.

För att miljön skall kunna bevaras och allmänhetens tillträde till områdena ska kunna säkras, kommer en skötselplan att tas fram vid förrättningen.

Inom två detaljplaner (byggnadsplan: Ödsmåls Östergård 1:5, 1:6 m.fl. 1962-07-19, och byggnadsplan : Ödsmål Östergård 1:5 1963-06-04) finns förordnande enligt 113§ byggnadslagen. Detta innebär att markägaren är skyldig att upplåta allmän platsmark till gemensamhetsanläggning utan ersättning. Detta förordnande bör föras vidare i nya detaljplaner. De områden som berörs av förordnandet framgår av kartan:



Vägar

En översyn av Ödsmål GA:1 (vägar och allmän plats) gjordes vid en förrättning år 2003. Omprövningen handlade om komplettering av gemensamhetsanläggningen med vissa vägar och översyn av andelstalen. Någon förändring i förvaltning av grönområden gjordes inte.

Ödsmål GA:1 förvaltas av Solberga-Ödsmål samfällighetsförening. Vägnetet inom området är utbyggt och i stort sett alla gemensamma vägar från allmänna vägen ingår i gemensamhetsanläggningen. Undantag är vägen till Kungälvs semesterby som utgör en egen gemensamhetsanläggning som förvaltas av Ljungvägens samfällighetsförening. Förutom vägen så ingår lekplats, bollek, grönområde (inkl stranden) inom gällande detaljplan mm i denna gemensamhetsanläggning. Vägen bör tas in i den gemensamma förvaltningen för hela Ödsmåls Mosse.

Kommunen ställer krav på vissa standardförbättringar av vägnätet för att tillåta ökade byggrätter. Det är upp till Solberga-Ödsmål samfällighetsförening att ta initiativ till och bekosta dessa förbättringar. Krävs ökat utrymme kan en ny förrättning krävas.

I den fördjupade översiktsplanen har krav ställts på att vägen genom Ödsmåls by (väg 168) måste byggas om för att större områden med nyexploatering skall tillåtas i detaljplan.

Eftersom kommunen inte är huvudman för allmän platsmark måste en ny väg finansieras av de boende i Ödsmåls Mosse.

Med hänsyn tagen till de villkor som redovisas i AL (båtnadsvillkor) går det inte att belasta enskilda fastighetsägare med kostnaden för en ny väg. Kommunen kan i denna situation välja mellan att minska exploateringen så att dagens väg kan utnyttjas eller via annan finansiering skapa resurser för en ny väg.

Detta planprogram baserar sig på en liten nyexploatering, men med möjlighet för alla att använda sina hus för åretruntbruk.

Upprättandet av den nya detaljplanen för redan bebyggda områden (utökade byggnadsareor) och enstaka nytillskott tillåts utan att vägen genom Ödsmåls by byggs om.

Utökad allmän platsmark

Inom fastigheten Ödsmåls mosse 4:9 bör tomter för ny bebyggelse endast förläggas norr om passagen ned till Rörtången. Det innebär att gällande detaljplan (utan genomförandetid) bör ändras. En sådan ändring skulle säkerställa en lätt tillgänglig och vacker förbindelse för de boende i Ödsmåls mosse ned till badområdet och ångbåtsbryggan i Rörtången.

Badplats

För bad kan hela området längs vattnet utnyttjas. Förbindelserna mellan bostäderna och vattenområdet är viktiga för områdets kvaliteter och bör utformas med omsorg och upplevas som trygga.

ANSLUTNING TILL ALLMÄN VÄG

Befintlig samfällid väg över odlingsmarken i Ödsmåls kile ansluter till den allmänna vägen som bland annat passerar igenom Ödsmåls by. Planprogrammet redovisar i princip inga nya byggrätter inom Ödsmåls mosse eller Rörtången utöver de som är säkerställda i detaljplaner med genomförandetid. Detta innebär att det finns inga tunga skäl för att belasta samfällighetsföreningen med krav på en ny anslutning till allmän väg 617 innan ny byggnad får uppföras.

ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

Utfarter och bostadsparkering

Utfart över annan fastighet får lösas med ett servitut. På egen tomt bör finnas två platser för personbilar.

Båthamnar och bryggor

Det kommer inte lämnas tillstånd till båtplatser eller bryggor längs stranden inom Ödsmåls mosse.

Områden för båtangöring och bryggor finns inom Rörtången.

HÄNSYN TILL ANGRÄNSANDE OMRÅDEN.

Ödsmåls mosse gränsar i väster till Rörtången. För det området pågår också ett arbete med ett detaljplaneprogram. Följande frågor bör lösas med ett samlat grepp:

- gångpassagen mellan områdena
- dricksvatten
- rasrisk
-

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Ansvar för ligger hos de enskilda fastighetsägarna att i föreningsform initiera, genomföra och förvalta gemensamma anläggningar. Kostnaderna för detta kan fördelas efter olika modeller.

En modell är att alla som får rätt till utökad byggrätt eller helt ny byggrätt genom ny detaljplan står för alla kostnader, en annan modell är att alla fastighetsägare solidariskt delar på kostnader. Ytterligare former för finansiering kan diskuteras vid förrättningen.

Exploateringskalkyl

Kostnader

Förrättningar

Åtkomst av allmän platsmark

Intäkter

Vinstdelning vid utökad byggrätt

HUVUDMAN

samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen/-arna/ tar ett stort ansvar för sitt område eftersom kommunen inte kommer vara huvudman varken för allmän platsmarken eller vatten/avlopps anläggningarna. Det innebär att de boende själva skall ansvara för anläggandet och förvaltandet av des-

sa gemensamma anläggningar. För att få en effektiv och kompetent förvaltning bör ett fåtal samfällighetsföreningar finnas. Samfällighetsföreningarna bör erbjudas utbildning och bör få vara en viktig samarbetspartner med kommunen då detaljplanen tas fram och bygglov prövas. Samfällighetsföreningarna bör också få vara med om att ta fram lokala byggnadsordningar med syfte att bevara områdets karaktär och identitet. Även i en sådan process bör de erbjudas utbildning och stöd av kommunen.

KARTOR och LANDSKAPSINFORMATION

Området har flygfotograferats 2003-04-00. Fotografierna kommer att ligga till grund för framställning av digitala primärkartor och grundkartor.

FÖRSLAG TILL NÄSTA STEG

1. Planarbete påbörjas för att planlägga hela Ödsmåls mosse i en detaljplan. Inkomna synpunkter beaktas i den omfattning som föreslagits i samrådsrapporten.
2. I den nya detaljplanen skall befintlig skogsmark endast i de fall den i en planmässig bedömning har stort allmänt värde ingå i gemensamhetsanläggning och läggas ut som allmän platsmark..
3. Arbetet med lokal byggnadsordning påbörjas och en arbetsgrupp bildas
4. Fördjupad utredning om tillgången på färskvatten påbörjas.

DAGBOK

(fr.o.m april 2003)

**2003-04-01 /Dennis Högström/
Träff med sakägare angående Ödsmåls mosse (Rosengrens semesterby)**

**2003-04-01 /Rune Gillholm/
Träff med sakägare angående Kungälv semesterby**

**2003-05-07
Träff med Media Tech angående 4:9**

**2003-05-07
Telefondiskussion med Vägverket**

**2003-05-07
Informationsmöte med berörda samfällighetsföreningar**

**2003-05-07
Möte med socialtjänsten.**

**2003-05-26
Träff på länsstyrelsen med Peter Abrahamsson**

**2003-07-03
Öppet hus för boende inom Ödsmåls mosse och Rörtången.**

**2003-09-17
Kommunstyrelsen beslutar om samråd och remisser.**

2004-02-06

Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer

Referenser

KP 2000

Kungälv kommunplan 2000

Delöversikt för Ödsmåls mosse

inklusive samrådsredogörelse

Miljökonsekvensbeskrivning för Ödsmåls mosse

Tyréns 2003-06-13

Geohydrologisk undersökning

Tyréns 2003-06-13