

Program för detaljplan Rörtången Förslag

Ny detaljplan-parkering.
Utredning skredrisk

Ny detaljplan-bef. bebyggelse.
Utredning rasrisk

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

Byggrätt begränsas till 15 procent av tomtens storlek. Dock högst 125 kvm för huvudbyggnad och 35 kvm för kompletbyggnad. Nya tomter skall ha en storlek mellan 1000 och 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 bebyggelsetraditionen.

Uppsnygning vid båt och parkeringsplatser. Ny detaljplan

Vägreservat tas bort. Ny detaljplan vid bad

Strandlinjen. Färgskikten anger bestämmelser.



**2004-02-06 Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadskontoret
Kungälv kommun**

Ny detaljplan- bef. bebyggelse och Gc väg till Ödsmåls mosse.

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

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 Rörtången av flera olika intressen och anspråk. Dessa har vägts mot varandra och följande intressen har prioriterats i utformningen av förslaget:

- Bevarande av den enkla och naturnära karaktären.
- Bevarande av närrekreation och det allmänna friluftslivet.
- Långsiktiga och sanitära vatten- och avloppslösningar.

BEBYGGELSE

Platsens förutsättningar har varit utgångspunkten för den bebyggelse som växt fram, vilket måste gälla även i framtiden, om Rörtångens kvaliteter skall bestå. I Rörtången finns varken plats eller intresse för någon omfattande nyexploatering. Ett fåtal större fastigheter kan eventuellt 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 från berg.

GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR BEBYGGELSE OCH NATURMILJÖ

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

Gestaltungsprinciperna nedan är viktiga för att undvika att Rörtången får en karaktär av ett stadsnära villaområde. Det är ett gemensamt ansvar att förhindra en sådan utveckling.

Bebyggelsen underordnad platsen

Områdets karaktär beror till stor del på bebyggelsens underordnade roll i förhållande till 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 mindre 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 bör undvikas. Anpassningen till topografin bör regleras genom bestämmelser i detaljplan.

Förhållande byggnad – tomtstorlek

Förhållandet mellan tomtstorlek och husstorlek är viktig 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 placerade uteplatser med stöd i terräng och vegetation.

Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä, med variation av panelen. Färgsättningen anpassas till omgivningen – natur och bebyggelse. Byggnadshöjden ska begränsas för att inte bryta horisontlinjer.

Taken bör vara sadeltak eller pulpettak förlagda i husens längdriktning. De täcks med tegelpannor eller plåt, ej reflekterande. Taklutningen bör ligga 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 Rörtångens karaktär som ett utpräglat fritidshusområde där bebyggelsen är undanträngd från stränderna och allmänheten har fri tillgång till strandområdet skall sjöbodar med tillhörande bryggor inte få uppföras. Nya områden för bryggor utöver de som finns idag bör ej tillåtas.

De olika funktionerna i hamnen (parkering, båtuppställning, bryggor, framtida avloppsanläggning m.m.) bör ordnas upp för att öka trivselen för de boende i området.

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 Rörtången 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, men samtidigt ge en bra tillgänglighet.

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 ger Rörtången dess karaktär.

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 naturtomtens karaktär.

VATTENFÖRSÖRJNING

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

Det har gjorts en översiktlig inventering av tillgången av grundvatten i kustzonen som visade att det med stor sannolikhet finns god tillgång på grundvatten. För att kunna garantera alla hushåll vatten i

tillräcklig mängd av god kvalitet har en fördjupad undersökning gjorts för Rörtången och Ödsmåls mosse. (Tyréns)

I utredningen föreslås att en gemensam vattentäkt bör komma till stånd för att minska risken för saltvatteninträngning och ge större förutsättningar för tekniska kvalitetshöjande åtgärder.

Placeringen av den gemensamma vattentäkten är viktig. Risken för saltvatteninträngning minskar generellt med avståndet från havet. För att skydda en gemensam vattentäkt bör ett skyddsområde införas.

Med stor sannolikhet kommer en ny vattentäkt ordnas inom Ödsmåls mosse strax öster om planområdet.

För att underlätta grundvattenbildning inom området ska hårdgjorda ytor undvikas. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Kommunen bör informera fastighetsägare om vattensnål teknik som finns tillgänglig.

AVLOPPSHANTERING

Den eller de nya detaljplaner som upprättas kommer att ställa krav på driftsäkra och gemensamma avloppsanläggningar. Detta gäller främst norra Rörtången då området i söder redan har ordnade lösningar. Kravet på reningsanläggningarna är att det totala utsläppet av närsalter i havet minskar.

Utbyggnad av ett nytt avloppsreningsverk för den norra delen påbörjades i oktober 2003 och beräknas tas i bruk under maj 2004. Reningsverket kommer att räcka till mer än 120 fastigheter för åretruntboende.

TRAFIK

Vägar, gång- och cykelvägar

Trafiksituationen på Rörtångenvägen (väg 617) förbi Ödsmåls by är ansträngd. En särskild vägutredning kommer senare göras för att studera om trafiken till Ödsmåls mosse kan ledas utanför Ödsmåls by. Det skulle minska belastningen på den mest känsliga vägsträckan. Möjligen kan situationen förbättras ytterligare genom att anlägga en separat gång- och cykelväg bredvid befintlig väg.

Eftersom få nya exploateringar kommer att tillåtas finns det inte anledning att idag koppla planläggningen av Rörtången och Ödsmåls mosse till ombyggnad av vägen genom byn.

Mellan Ödsmåls by och Rörtången bör mötesplatser anläggas för att öka säkerheten. Inom Rörtången bedöms den allmänna vägen vara av tillräcklig standard.

Mellan kiosken och hamnen finns ett outnyttjat vägreservat som saknar värde och bör tas bort.

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.

Mellan parkeringen vid infarten till samhället och kiosken bör en gångväg anordnas för att öka säkerheten. Mellan kiosken och hamnen finns en befintlig väg som används av gående och för infart till några få fastigheter. När vägreservatet mellan kiosken och hamnen tas bort bör en gångväg anordnas i anslutning till den.

Hastigheten inom Rörtången bör begränsas till 30km/h. och de bostadsnära gatorna klassas som gårdsgator.

Kollektivtrafik

Möjlighet ska finnas för bussen att använda den allmänna parkeringen innan backen upp till Rörtången för backvändning vid dåligt väglag vintertid.

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 Rörtången. Det bör beaktas för att minska bilberoendet.

I bifogad Miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns) föreslås utredning om hur man kan underlätta och stimulera utnyttjandet av kollektivtrafiken. Även möjlighet att inom en samfällighetsförening inrätta en så kallad "bilpool" eller system för samåkning bör utredas. Ytterligare åtgärder bör inventeras för att minska det enskilda bilåkandet vid arbetsresor.

HAMN

Det finns önskemål om ytterligare båtplatser i Rörtången. 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 kan eventuellt kompletteras med några enstaka platser om det går att visa på att parkeringsbehovet för dessa nya platser kan tillgodoses.



Båtplatser i hamnen

För det kommande avloppsreningsverket reserveras plats inom hamnområdet.

En lämplig plats för en eventuell kretsloppsstation finns vid garagebyggnaden nära ”ångbåtsbryggan”.

Hamnområdet bör förses med en båtuppläggningsplats med avspolningsplatta för fritidsbåtar för att minska bruket av miljöfarliga båt-bottenfärger.

PARKERING

Parkeringsituationen i Rörtången är ansträngd redan idag. Behovet av parkeringsplatser är som störst vid baddagar under sommaren men dessa kan inte dimensionera lösningarna. För att undvika kaoset som råder under baddagar behöver parkeringsytorna ordnas upp.

Parkeringen vid infarten till Rörtången bör fyllas upp och planas ut samt markeras så att effektivt platsutnyttjande skapas. En del av parkeringen ska vara anpassad så att kollektivtrafiken kan utnyttja ytan för backvändning vid dåligt vinterväglag.

En utökning av denna parkeringsyta är svår att genomföra då stabilitetsförhållandena i viken antagligen inte klarar stora belastningar och utfyllnader.

Parkeringen i hamnen inom enskild mark skall behållas. Dock bör området ”snyggas till”. En effektivisering där man hyr ut platser efter behov kan delvis lösa situationen.

Parkeringsplatserna vid kiosken markeras för att tydliggöra var parkering är tillåten. För att öka säkerheten för badgäster bör parkering inte tillåtas mellan kiosken och badet.

Ett antal parkeringsplatser bör reserveras för de åretruntboende på Brattön.

I kommande detaljplaner föreslås ställas krav på ordnad parkering inom tomtmark, där så är möjligt. Det bör gälla både vid ny- och tillbyggnad för att klara det ökade trycket på parkeringsplatser som en eventuell permanentning av området kan innebära.

Med hänsyn till miljön bör större parkeringsområden förses med dagvattenrening.

SAMLINGSPLATSER

Samlingsplatser som t.ex. hamnen i Rörtången fyller en viktig funktion som just naturliga träffpunkter och är viktiga att bevara.

SERVICE

Befolkningsunderlaget räcker inte för att förlägga allmän service i Rörtången. Servicenivån som finns i dagsläget beräknas kvarstå. Planberedskap bör finnas för t.ex närbutik eller 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 Rörtången. 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.

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 utrymmesbrist. Avståndet mellan brandbil och byggnad bör dock inte överstiga 50 m.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Två områden inom Rörtången måste utredas vidare vad det gäller säkerhet och hälsa.

Det första är det område som inte omfattas av detaljplan men som rymmer ett flertal fritidshus. Här finns risk för skador på människor och egendom vid ras från bakomliggande berg. Vittringsprocesser i berget och förskiffringen i kombination med de höga bergväggarna leder till att det finns risk för ras.

Det andra är det område som idag används för parkering norr om infarten till Rörtången. Området är cirka 400 meter långt och 40 meter brett. Här finns risk för spontana skred.

ENERGI

Uppvärmningen är idag anpassad efter sommarboende. Många av dem som kommer att bosätta sig i Rörtången åretrunt behöver förmodligen ordna en ny värmeanläggning. Detaljplanen föreslår avsätta ett område för en eventuell gemensam fjärrvärmeanläggning. Ny bebyggelse bör utformas så att energihushållning sker. Fler åretruntbostäder kommer att innebära ett större uttag av el-energi. Plats för ytterligare transformator och ledningsutrymme i mark skall redovisas i kommande detaljplaner.

KONSEKVENSBEDÖMNING

EFFEKTER PÅ RIKSINTRESSEN

Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken

Rörtången 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 Rörtången 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 dock 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 i Rörtången 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 Rörtången syftar till att bevara friluftslivet i området. De ytor som idag används av besökande, t.ex. badet och hamnen ska fortsättningsvis vara tillgängliga för allmänheten.

För att skapa en bra miljö i Rörtången måste antalet parkeringsplatser minska något. Det handlar främst om antalet förhyrda platser i hamnen där man skulle kunna effektivisera uthyrningen. Detta kan eventuellt påverka allmänhetens tillträde till området eftersom färre parkeringsplatser, totalt sett, blir tillgängliga. För att kunna erbjuda ett alternativ till bil bör extra bussturer sättas in som en lösning.

Det ökade helårsboendet som förslaget kan tänkas leda till att området upplevs mer privatiserat, som ett traditionellt villaområde. För att behålla Rörtångens karaktär och motverka utvecklingen mot ett traditionellt villaområde bör gestaltungsprinciper läggas fast i en lokal byggnadsordning. I den beskrivs 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 avloppsanläggningen tas i bruk ska de totala utsläppen minska och därigenom minska övergödningen av grundområdena.

Programförslaget kommer inte att tillåta nya bryggor och sjöbodar för att värna grundbottnarna. Den befintliga småbåtshamnen kan utökas med ett fåtal platser, men inte i någon större omfattning.

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. I en Miljökonsekvensbeskrivning upprättad av Tyréns bedöms att trafikökningen inte kommer att få några negativa konsekvenser för fågellivet. Fåglar kan visserligen påverkas av buller men trafikmängden här är dock långt ifrån så stor att problem uppstår. Inte heller kollisionrisken bedöms öka då den huvudsakliga inflygningsrutten till kilen är från havet och sannolikt även upp i det öppna landskapet i nordost.

EFFEKTER PÅ MILJÖN

Grundvatten och hav

För att minska risken för saltvatteninträngning i enskilda brunnar bör den gemensamma vattentäkt som planeras komma till stånd. En gemensam brunn ger större förutsättningar för tekniska kvalitetshöjande åtgärder.

Dagvatten

För att underlätta grundvattenbildningen skall dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet. Hårdgjorda ytor bör undvikas. Större parkeringsplatser som anläggs bör förses med dagvattenrening.

Avlopp

Ökat åretruntboende kommer inte att få några stora konsekvenser avseende avloppspåverkan på grundbottnarna jämfört med nollalternativet eftersom ett avloppsreningsverk kommer att byggas.

Det är mycket viktigt att reningsverket dimensioneras korrekt och sköts på ett ändamålsenligt vis så att utsläppen av näringsämnen till den marina miljön minimeras.

Mark

Programförslaget innebär att redan ianspråktagen mark utnyttjas jämfört med obebyggd mark. Trycket på bostäder utefter kusten är hårt och människor kommer att försöka bosätta sig i dessa områden oavsett om nya detaljplaner görs.

Geologi

Risk för skred och ras finns inom området. Ett flertal befintliga fritidshus ligger inom ett område med rasrisk (se Tyréns utredning).

Vegetation

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

Idag är tomterna på Rörtången 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 förutom i de centrala delarna där ytorna gjorts i ordning för bl.a. lek och parkering. I den kommande lokala byggnadsordningen bör finnas principer 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. När den planerade avloppsanläggningen tas i bruk minskar de totala utsläppen från avloppen som idag bidrar till övergödning av grundområdena.

Landskapsbild

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

EFFEKTER PÅ HÄLSAN

Trafik

Idag är antalet helårshushåll i Rörtången 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 Rörtången är det viktigt att förbättra kollektivtrafiken.

Vägreservatet som ligger kvar mellan kiosken och hamnen kommer att tas bort vilket innebär att områdets karaktär och etablerad gångväg kan säkerställas.

Elektriska/magnetiska fält

Det finns 3 transformatorstationer i Rörtången, två stolpstationer och en byggnad nere i hamnen. Skyddsavståndet för stolpstationerna är 15m. Det klarar man i dagsläget.

En 3G-antenn finns placerad på en flaggstång (!) i hamnen.

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 Rörtången.

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 eller utveckla kollektivt bilägande (bilpooler) och skapa system för samåkande.

Återvinning

Ingen återvinningsstation är planerad för Rörtången. De boende har möjlighet att i samarbete med Kungälv's Transporttjänst AB ordna en egen återvinningsstation.

Energiförsörjning

Detaljplanen föreslår 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 Rörtången 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 Rörtången. Servicenivån 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 eller flera nya detaljplaner.

Ett ökat helårsboende med de planer som gäller idag innebär att de problem som finns i Rörtången inte blir lösta. Det gäller bland annat vatten- och avlopp, parkeringssituationen och rasriskområdena. En annan viktig fråga som behöver lösas är att se över helheten i området så att man kan bevara det som är typiskt för Rörtången och samtidigt kunna utveckla hela området på ett bra sätt

RIKTLINJER FÖR FORTSATT PLANARBETE.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH PLANLÄGGNING

Fortsatt detaljplanearbete

Detta detaljplaneprogram har som syfte att formulera riktlinjer och mål för de detaljplaner som skall upprättas för Rörtången.

Efter genomfört samråd om planprogrammet beslutar kommunfullmäktige om fortsatt planarbete innebärande att samrådshandling(ar) 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, naturområden, 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

Hela Rörtångenområdet skall omfattas av gällande detaljplaner. Det område som idag saknar detaljplan (undantogs 1953-07-27 på grund av rasrisk) bör snarast få en detaljplan. Befintlig kiosk bör få en byggrätt i detaljplan där den också ges möjlighet till expansion.

Det vägreservat som lades ut i detaljplanen från 1953 bör tas bort och ersättas med i första hand av en gång- och cykelväg.

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 avvikelse” för nya byggnader eller tillbyggnader som innebär avsteg från bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea (strider mot planens syfte).

Med tanke på att Rörtången kommer att rymma fler åretruntboende bör lämpliga tomter för en mindre butik (kioskbutik) och förskola tas fram och ges byggrätt i en detaljplan liksom en lämplig tomt för en gemensam värmecentral.

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 en detaljplans 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, finansieras och genomförs.

OMRÅDEN MED SPECIELLA PROBLEM

Område med rasrisk

Ett område inom Rörtången saknar detaljplan. Där har uppförts fritidshus på ofri grund. Risk för ras från närliggande berg kan finnas. Kommunen bör här snarast påbörja ett planarbete för att i arbetets inledningsskede klarlägga risken för ras, ansvarsfrågor och eventuella åtgärder.

Område med skredrisk

Ett område norr om infarten intill vattnet har instabila markförhållanden och har delvis fyllts ut. Området används idag för parkering. Innan mer utfyllnad sker måste markens bärighet ytterligare undersökas och samråd enligt miljöbalken äga rum med länsstyrelsen.

Område med miljörisk

Skötsel av båtar på ett ur miljösynpunkt rimligt sätt medför ett krav på en anläggning med avspolningsplatta.

GEMENSAMMA REGLER

Lokal byggnadsordning

För att skapa möjligheter för dels lokal anpassning och även närdemokrati bör som komplement till detaljplanen tas fram för Rörtången en lokal byggnadsordning. Den kan redovisa byggnaders proportioner och utformning, materialval och placering på tomt. Syftet med reglerna skall också 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 Rörtången är marken, vegetationen och ytorna mellan husen enkla och domineras av berg eller tunna markskikt. 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 utförs och helt överensstämmer med den lokala byggnadsordningen skulle kunna genom planbestämmelser bygglovsbefrias. 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 cirka 15% av tomtens areal, dock högst 125 kvadratmeter för huvudbyggnaden och 35 kvadratmeter för komplementbyggnader. Det innebär att på en bostadstomt kan totala arean (alla byggnader tillsammans) vara högst 160 kvadratmeter.

Byggrätten definieras som 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 avloppssystemet klarar av den förändring som sker då antalet åretruntboende ökar. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor ansvarar för tillsynen och prövning av nya avlopp.

Enligt undersökning gjord av Tyréns så finns tillräckligt med vatten för att försörja Rörtången och Ödsmåls Mosse vid permanentboende. Gemensamhetsanläggningar avseende reningsverk med utloppsledning, avloppsledningsnät, vattenledningsnät inklusive vattenbrunnar är bildade inom Rörtångenområdet. Ca 110 fastigheter och hus på ofri grund är anslutna till reningsverk och ledningsnät. Reningsverk och ledningar är inte utbyggda då frågan om byggandet varit uppe för prövning i miljödomstolen. Arbetet skall påbörjas under hösten 2003.

För området längst i söder finns en egen avloppsanläggning inrättad som en gemensamhetsanläggning. Vattenförsörjning sker här genom egna brunnar.

De fastigheter som idag inte är anslutna till gemensamt avlopp och gemensamt vatten kan anslutas till befintliga anläggningar. Kostnaden för anslutning och förrättning får betalas av de som ansluts. Kapacitet finns.

Anslutning till gemensamhetsanläggningen avseende avloppsanläggning kan krävas av kommunen om det egna avloppet inte är godkänt

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

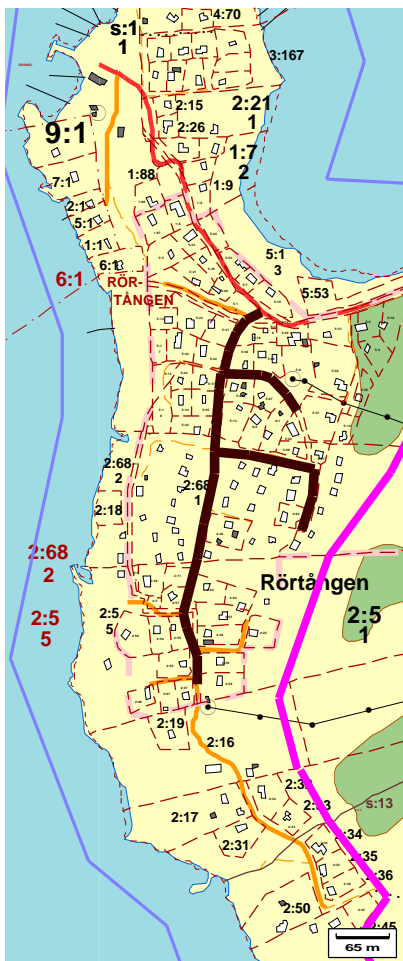
Tillståndsprövning för vattentäkt ,brunn etc. skall införas som planbestämmelse.

Enskilda vägar och parkering

En del av vägnätet är inrättat som gemensamhetsanläggning (vägsamfällighet) vid förrättning år 1959. Anläggningen förvaltas av Rörtångens vägsamfällighet. Vilka vägar som formellt omfattas av den gemensamma vägskötseln framgår av bifogad karta. Övriga vägar sköts frivilligt.

En ny förrättning bör göras för att ansluta hela det gemensamma vägnätet till gemensamhetsanläggningen. Kostnaderna för upprustning till godtagbar standard och förrättning för att ompröva gemensamhetsanläggningen betalas av de deltagande fastigheternas ägare. Denna standard kan fastställas i en ny förrättning

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.



Natur

Naturområden där inte bebyggelse tillåts och som ska vara tillgänglig för allmänheten och de boende i Rörtången kommer att läggas ut som NATUR i kommande detaljplaner. Eftersom det kommer att vara enskilt huvudmannaskap (ej kommunalt) i detaljplanerna, innebär detta att det är de boende i Rörtången som skall förvalta naturområdena. De boende erhåller genom detaljplanen en rättighet att

"lösa" till sig rätten att förvalta dessa områden. Detta görs vid en anläggningsförrättning som kan sökas av kommunen eller berörda fastighetsägare. Vid förrättningen fattas beslut om att en gemensamhetsanläggning bildas av naturområdena och om den ersättning markägaren skall få för den mark han upplåter. Ersättningen grundar sig på vad marken hade för användning innan den blev utlagd som NATUR-mark. Beslut fattas också om vilka andelstal fastigheterna skall få i anläggningen. Kostnader för drift och underhåll betalas med andelstalen som grund. En förening bildas också för förvaltningen. En skötselplan för områdena kommer att tas fram vid förrättningen. Skötselplanen syftar till att bevara naturmarken och strandområdena och att säkra allmänhetens tillgång till dem. Skötselplanen skall också beskriva markägarens och markförvaltarens skyldigheter och rättigheter.

Ersättning för upplåtelse av till gemensamhetsanläggning och förrättningskostnader betalas av de deltagande fastigheterna ägare efter andelstal.

All mark som i gällande eller kommande detaljplaner utgör allmän platsmark skall ingå i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar.

När det gäller naturområden inom Rörtången bör en gemensam förvaltning för alla områden skapas. Samtliga fastigheter inom planprogramområdet bör delta i den gemensamhetsanläggning som bildas för NATUR-områdena.

Utökad allmän platsmark

Inom kustzonen eftersträvas fri passage längs stranden. Inom Rörtången saknas idag denna kontakt på ett par ställen.

En äldre obebyggd fastighet (Rörtången 2:18, taxeringsvärde 0) med direkt vattenkontakt saknar idag byggrätt enligt gällande detaljplan (1954) och bör tas bort genom förrättning. Fastigheterna Rörtången 1:1, 2:1, 5:1, 6:1, 7:1, 9:1 med tomtmark fram till vattenlinjen är bebyggda. Det får bedömas som att pågående markanvändning är stark.

Som alternativ bör en välutformad gång- och cykelväg anläggas öster om fastighetsgränserna inom det som idag utgör ett vägreservat. Fastigheterna Rörtången 2:50 och 2:44 har enligt detaljplan tomtmark ända fram till vattenlinjen. Även här bör kommunen säkerställa en bra passage för fotgängare öster om tomtmarken.

Badplats

Badplatsen inom Rörtången bedöms ha ett stort allmänt värde. Allmänhetens oinskränkta tillgänglighet skall säkerställas i plangenomförandet.

Området bör läggas ut som allmän platsmark och förvaltas av befintlig eller nybildad samfällighetsförening. Till badplatsen måste kopplas ett stort antal parkeringsplatser, helst vid området norr om den allmänna vägen.

Att badplatsen läggs ut som allmän platsmark innebär att de boende har rätt att genom en anläggningsförrättning överta förvaltningen av badplatsen. Markägaren blir skyldig att avstå rätten att förvalta området. Ersättning för upplåtelsen beslutas vid förrättningen. Ersättning och kostnader för förrättning betalas av de deltagande fastigheternas ägare. Samtliga fastigheter inom planprogramsområdet bör delta i den gemensamhetsanläggning som bildas för Badplatsen.

ALLMÄN VÄG

Väg 617 är allmän och förvaltas av staten (Vägverket). Staten ansvarar också för att det finns tillräckligt utrymme för busstrafiken och ett rimligt antal parkeringsplatser intill ångbåtsbryggan. (idag ca 15 st). Marken för allmän väg disponeras ofta med stöd av vägrätt vilket innebär att markens ägande inte förändras.

Ett särskilt utredningsarbete bör inledas för att klarlägga den allmänt viktiga frågan om hur trafiken genom Ödsmåls by skall hanteras. Ett par alternativ har redovisats i skissform. Finansiering och miljöfrågor bör belysas.

ÅNGBÅTSBRYGGAN

Vägverket är huvudman för ångbåtsbryggan. Den bör ingå i vägområdet för allmän väg. Bryggan kommer att vara tillgänglig för allmänheten.

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

Områden för båtangöring bör utformas som ett område där allmänhetens tillträde får begränsas. Det bör i en detaljplan läggas ut som ett område för båthamn med eget vattenområde som kan utgöra en egen fastighet.

Uthyrda parkeringsplatser

I anslutning till den allmänna "ångbåtsbryggan" har anlagts ett drygt hundratal parkeringsplatser för boende/besökare till öarna eller för båtägare.

Området bör i detaljplanen läggas ut som kvartersmark för parkering.

HÄNSYN TILL ANGRÄNSANDE OMRÅDEN

Rörtången gränsar i öster till Ödsmåls mosse. 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 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

Fler parkeringsplatser

Badplatsen

Intäkter

Vinstdelning vid utökad byggrätt

Kommunalt driftbidrag för badplats

Ersättnings- och ansvarsfrågor

Inom ett område i Rörtången är berget dåligt och risk för ras finns (se Tyréns). Nedanför berget har uppförts fritidshus. För att minska riskerna för såväl person- som egendomsskada bör antagligen ett par byggnader flyttas eller rivas. I ett kommande detaljplaneförslag bör klargöras hur marken och bebyggelsen skall användas och hur eventuella förändringar hanteras ekonomiskt och rättsligt.

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 dessa

gemensamma anläggningar. För att få en effektiv och kompetent förvaltning bör ett fåtal samfällighetsföreningar bildas.

Samfällighetsföreningarna bör erbjudas utbildning och de bör få vara en viktig samarbetspartner med kommunen då detaljplaner 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 under 2003. Fotografierna kommer att ligga till grund för framställning av digitala primär- och grundkartor.

FÖRSLAG TILL NÄSTA STEG

1. Detaljplan upprättas för det område som idag saknar detaljplan. Därmed påbörjas en utredning om rasrisken, ansvarsfrågor och lämplig markanvändning.
2. Inkomna synpunkter beaktas i den omfattning som föreslagits i samrådsrapporten.
3. En tomtplatsutredning tas fram för det område inom fastigheten Rörtången 2:2 som rymmer ett flertal byggnader på ofri grund.
4. Arbetet med en lokal byggnadsordning påbörjas och en arbetsgrupp bildas.
5. Vägreservatet för allmän väg tas bort och ersätts med en gång- och cykelväg.
6. En skredriskutredning påbörjas för området norr om infarten där det idag har anlagts parkeringsplatser.

DAGBOK

(från och med april 2003)

2003-05-06

Informationsmöte med berörda samfällighetsföreningar

2003-05-06

Telefondiskussion med Vägverket

2003-05-07

Möte med socialtjänsten

2003-05-00

Telefondiskussion med Håkan Hambesson vid fritidsförvaltningen

2003-05-26

Träff på länsstyrelsen med Peter Abrahamsson

2003-07-03

Öppet hus för berörda fastighetsägare.

2003-08-20

Kommunstyrelsen beslutar om samråd och remisser.

2003-00-00 till 2003-00-00

Samråds- och remisstid

2004-02-06

Sammanställning av inkomna synpunkter med kommentarer.



REFERENSER

KP 2000

Kungälv's kommunplan 2000

Delöversikt för Rörtången

inklusive samrådsredogörelse

Miljökonsekvensbeskrivning

Tyréns 2003-06-13

Underlagsrapport Geoteknik

Tyréns 2003-06-13

PM Bergteknik

Tyréns 2003-06-13

Hydrogeologisk utredning

Tyréns 2003-06-13