



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Nordöstra Nordkroken,

Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med normalt planförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 28 april till och med den 26 maj 2014.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen, Kommunala lantmäterimyndigheten, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Skanova, Trollhättans Energi AB, Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Värme, Posten, Västarvet, Västtrafik, Vänersborgs Naturskyddsförening, Friluftsförbundet Vänersborg, Vänersborgs Fågelklubb, Nordkrokens VA-förening, Slomvägens samfällighetsförening, Sveaskog, Naturvårdsverket, Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Kulturnämnden, Socialnämnden, Barn- och ungdomsnämnden, samt sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen.

Ett välbesökt samrådsmöte hölls i Nordkroken 5 maj 2014. Uppföljande möten har hållits 4 juni för ägare till fastigheter där kulturhistoriskt skydd föreslagits, samt 26 juni med inriktning på vattenfrågor. Enskilda samtal och epostkorrespondens har även förts med många av sakägarna under och efter samrådstiden för att dela information och söka lösningar. Flera nya platsbesök har gjorts.

Som ett led i omarbetningen av planförslaget har ytterligare utredningar kring naturvärden, dag- och grundvatten samt arkeologi genomförts.

Längre ner redovisas referat från de skriftliga yttranden som inkom under samrådet, vilket var från följande organisationer och personer:

MYNDIGHETER OCH FÖRETAG
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund
Skanova
Trollhättan Energi AB
Vattenfall Eldistribution AB
Västarvet
Västtrafik
Naturvårdsverket

KOMMUNENS NÄMNDER
Samhällsbyggnadsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kulturnämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Socialnämnden
LOKALA ORGANISATIONER
Nordkrokens Östra Fritidsområdesförening
Slomvägens samfällighetsförening

PRIVATA FASTIGHETSÄGARE I OMRÅDET
Aktersnurren 3
Ankartrossen 1
Ankartrossen 5
Lindås 2:4
Draggen 1
Ekolodet 1
Flytvästen 1
Ryssjan 3
Lanternan 1

Lanternan 12
Linan 1
Mistluren 1
Nordkroken 1:11
Agnet 2
Nordkroken 1:53 och 1:54
Nordkroken 1:81
Nordkroken 1:27 och Skeddraget 1
Svirveln 4

MÖTEN
Möte om kulturhistoriskt skydd
Möte om dagvattenhantering

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har i samband med samrådet framfört att man delar kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande påverkan på miljön.

Sammanfattning av övergripande frågor

Några frågor lyfts här fram som har fått särskild stor uppmärksamhet i samrådet och som framstår som de mest grundläggande utmaningarna i planarbetet:

Dag- och grundvattensituationen

Länsstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, lokala föreningar och flera fastighetsägare har påtalat att planförslaget inte tillräckligt tydligt och grundligt förklarar hur dag- och grundvattenproblematiken ska hanteras på ett hållbart sätt.

Kommentar: Frågan har varit central för det fortsatta arbetet och bland annat har två dagvattenutredningar gjorts utöver den som gjordes innan samrådet. Ansvarsfrågan har också klargjorts i och med att Länsstyrelsen ålagt kommunen att i sitt verksamhetsområde för vatten och avlopp även ta med dagvatten.

Utredningarna visar att dagvattenhanteringen i Nordkroken behöver förbättras för att klara förväntade regnmängder i framtiden, oavsett om ny byggnation sker eller inte i området. Det är inte den tillkommande byggnationen som kräver att dagvattensystemet byggs ut utan risker som följer med förändrat klimat. Ny byggnation enligt planförslaget har liten betydelse för dagvattensituationen.

Det exakta genomförandet är inte färdigt inför granskningen av detaljplanen, men i planförslaget är sträckningen för det viktiga dagvattendiket som behövs längs Slomvägen säkrat genom planbestämmelser. Detaljplanen kommer därmed att underlätta genomförandet av ett kommunalt dagvattensystem.

Gångpassager och huvudmannaskap för allmän plats

Många fastighetsägare och företrädare för lokala organisationer vänder sig mot att de själva ska ansvara för allmän platsmark som de inte efterfrågat. Bland annat kritiseras de ”gångpassager” som är inlagda på privata fastigheter på några ställen. Andra har samtidigt uttalat stöd för just dessa passager som viktiga för att värna olika allmänintressen.

Kommentar: I den gamla detaljplanen är merparten av marken allmän plats. Att spara korridorer av allmän plats på några ställen ger en möjlighet att behålla eller skapa passager där. Detta kan vara av stor betydelse för dem som bor i området, inte minst för barn som behöver kunna röra sig utan att behöva ta stora omvägar. Där huvudmannaskapet är enskilt kommer det att bli upp till de boende i området att avgöra när och hur dessa områden ska iordningsställas och skötas.

En variant vore, som Lantmäteriet föreslår, att kommunen blir huvudman för allmän plats. Det skulle innebära att kommunen löser in den marken, vilket många fastighetsägare skulle sätta sig emot. Planförslaget har kvar passagera och enskilt huvudmannaskap.

Badstrandens framtid

Frågan om huvudmannaskap inom planområdet kopplas även till kommunens hållning när det gäller badstranden, vilken ligger utanför planområdet och till största delen ägs av privatpersoner.

Även om badplatsen inte ägs av kommunen har allmänheten rätt att använda den, genom allemansrätten. Det förs en diskussion om vad eventuella förändringar av ägförhållanden eller avtal skulle kunna innebära, men det är inget som behöver lösas i den aktuella detaljplanen.

Planområdets avgränsning

Flera fastighetsägare och företrädare för lokala organisationer har efterfrågat att planområdet utökas för att kunna lösa viktiga övergripande frågor, till exempel rörande dagvattenhantering och stranden. Inga entydiga förslag lämnas på ny avgränsning – vissa talar om att hela Nordkroken bör ingå, andra talar om hela nordöstra Nordkroken eller båda sidor av Slomvägen.

Kommentar: Det planprogram som antogs 2012 syftade till att hantera de övergripande frågorna och ge tillräcklig vägledning för etappvis framtagande av detaljplaner. Det skulle innebära stora praktiska svårigheter att göra detaljplanen avsevärt större. Överblickbarhet går förlorad om omfattningen av plankartans bestämmelser blir alltför stor. Ett utökat detaljplaneområde skulle även innebära ytterligare förlängningar av processen och ytterligare utmaningar när det gäller ekonomi och genomförande. Därför föreslås att gå vidare med i huvudsak samma planområde, och samtidigt börja arbeta med nästa etapp. Några justeringar av planområdet har gjorts för att anpassa bättre till planförutsättningarna.

Referat av yttranden och kommentarer

MYNDIGHETER OCH FÖRETAG

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ställer sig överlag positiv till planens intentioner att ge förutsättningar för ökad bebyggelse i området. När det gäller riksintressen, översvämningsrisker och mel-lankommunala frågor har Länsstyrelsen inget att erinra mot förslaget.

Det konstateras att det är rimligt att tillåta byggnation enligt planförslaget utan risk för översvämning genom höga vattennivåer i Väneren.

Krav ställs på att detaljplanen kompletteras med en beskrivning av vilka vattenförekomster som är berörda, deras statusklassning, vilka miljöproblem som finns och vilken miljökvalitetsnorm som gäller.

Kommentar: Avstämning mot miljö kvalitetsnormer är medtagen i planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser.

Strandskyddet är viktigt. De särskilda skäl som angivits för att upphäva strandskyddet är rimliga. Dock kräver Länsstyrelsen att strandskyddet kvarstår på Nordkroksvägen.

Kommentar: Gränsen korrigeras i nya förslaget så att strandskyddet kvarstår på gatan.

Planens intentioner att trygga framkomligheten för gång och cykeltrafik lyfts fram som positivt. Stråk som ska vara tillgängliga för allmänheten bör vara allmän platsmark.

Kommentar: Passagerna är kvar i det reviderade planförslaget.

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning behövs.

Kommentar: Arkeologisk utredning har gjorts av Lödöse museum. Lämningar efter en tidigare okänd fornlämning hittades då i en del av planområdet. Kvartersmark har i det nya planförslaget ersatts av naturmark på denna plats.

Dag- och grundvattenhanteringen behöver förtydligas, för planområdet samt påverkan utanför. Krav på åtgärder ska klargöras och säkerställas i planbestämmelser och genomförandebeskrivning. Om markavvattning blir aktuellt ska detta belysas.

Kommentar: Se kommentarer om dag- och grundvattensituationen på sidan 2.

Bedömningen görs att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan, och att särskild miljökonsekvensbeskrivning eller miljöbedömning inte är nödvändig.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Planens upplägg är att fastighetsindelning på ny kvartersmark för bostäder skall utvecklas successivt allt eftersom intresset dyker upp för att bygga. Detta kan innebära att Lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildning måste göra upp en plan över större områden för att klargöra hur utfarter och VA-ledningar kan försörja framtida tomter.

Kommentar: I och med att kvartersmarken i det nya förslaget fått en mer begränsad utbredning underlättas också frågan om fastighetsbildning.

Det innebär även att gemensamhetsanläggningar behöver bildas för vägar och troligtvis även VA-ledningar. När det gäller VA kan det bli nödvändigt att bilda ledningsrätter.

Kommentar: Projektering för VA-utbyggnad har påbörjats vid sidan av planarbetet. Till stora delar kommer VA-ledningar att dras i befintliga vägområden.

Hur utfarten för området öster om kvarteret Sänklodet skall ordnas bör särskilt studeras. Eventuellt bör passagen i Slomvägens förlängning österut få ändrad beteckning från natur till lokalgata.

Kommentar: Användningen är tydligare markerat som infart.

Att utreda andelsförhållandena för samfälligheten Nordkroken s:1 är troligtvis kostsamt, vilket måste beaktas om fastighetsbildning ska genomföras som berör samfälligheten.

Kommentar: Detta påverkas egentligen inte av planen. Dock ges byggrätt i ett område som ingår i samfälligheten, där det sedan tidigare ligger ett fritidshus. Om den nya byggrätten ska kunna nyttjas krävs en ny fastighetsbildning på samfälligheten.

Delat huvudmannaskap för allmän platsmark föreslås. För ytor med enskilt huvudmannaskap bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Det kan i vissa fall bli väldigt svårt att avgöra vilka fastigheter som ska ingå i dessa. Eventuellt bör kommunen vara huvudman för all allmän platsmark i planen.

Kommentar: Planförslaget med delat huvudmannaskap kvarstår, framför allt utifrån att det är det som är det som mest sannolikt kan genomföras. Området har tidigare haft enskilt huvudmannaskap och många skulle motsätta sig att kommunen löser in delar av deras fastigheter för att göra naturmark.

Ett pågående ärende rörande vägförrättning för Sikvägen och Lakevägen kommer att påverkas av planen. Ärendet ligger vilande tills planen vunnit laga kraft.

Namnsättning av nya kvarter och gator sätts allt eftersom området utvecklas.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

Räddningstjänstens tillgänglighet skall säkerställas vid utformningen av området. Vid anläggande av nya tomter och byggnader bör tillgängligheten verifieras gentemot Boverkets byggregler (BFS 2013:14), avsnitt 5:7 – Möjlighet till räddningsinsatser.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Skanova

Skanova redovisar i sitt yttrande läget för sina kablar inom området.

Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggning på privatägd mark bekostas av respektive fastighetsägare.

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

Trollhättan Energi AB

Trollhättan Energi AB har inga synpunkter på planen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall bedömer att det befintliga elnätet kan försörja området trots att detaljplanen möjliggör ytterligare exploatering i form av bostäder, och har inget att erinra mot planförslaget.

Inga åtgärder får göras som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt eller förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Arbete bör beställas minst sex månader innan arbetets start.

Västarvet

Västarvet tycker att förslaget ser bra ut men påpekar i sitt yttrande att plankartans bestämmelser för fastigheterna Ankartrossen 3-5 inte har med den skrivelse som finns i planbeskrivningen om kulturhistoriskt hänsynstagande vid ändring av byggnaderna.

Kommentar: Planbestämmelserna har kompletterats i detta avseende.

Västtrafik

Västtrafik ser positivt på detaljplanen och att resandeunderlaget för denna linje ökar.

Naturvårdsverket

Naturvårdsverket meddelar att de avstår från att lämna synpunkter på planförslaget.

KOMMUNENS NÄMNDER

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden påpekar några felaktiga uppgifter i planbeskrivningen. På sid 26 anges att kommunen är väghållare för Sik- och Gösvägen vilket inte stämmer. På sidan 31 anges att kommunen enligt förslag blir väghållare för Lakevägen, vilket troligtvis avser Gösvägen (Lakevägen ligger utanför planområdet).

Nämnden reagerar även på några delar av förslaget, där kommunen anges som huvudman för allmän platsmark. Ett sådant område är den del av samfälligheten Nordkroken s:1 som ligger väster om Nordkroksvägen och som i planen anges som natur.

Kommentar: Ytan är i tidigare plan betecknad som naturmark. På grund av den komplexa fastighetsrättsliga situationen tas ytan bort från planområdet i det reviderade förslaget, vilket inte förväntas få några negativa konsekvenser. Den tidigare detaljplanen gäller då fortfarande för ytan.

Planbestämmelserna måste tydliggöras på så sätt att kommunen inte ska göras ansvarig för att iordningställa vägar på de ställen där beteckningen 'z1' används.

Kommentar: Infarten till gården Sjötorpet är inte längre med i planen efter att planområdet justerats. Infarter från Gösvägen har gjorts till kvartersmark för att förenkla upprättande av servitut. Z-bestämmelserna på allmän plats ha därmed tagits bort.

Planförslaget anger att en privat fastighet vid Slomvägen (kvarteret Bojen) ska tillföras kommunal mark för utfart, vilket strider mot övriga situationer. Ytan ska förbli kommunal allmän platsmark.

Kommentar: För att underlätta bra infartslösning till den lilla fastigheten ligger förslaget kvar med kvartersmark. Det kan genomföras antingen genom markförsäljning eller med servitut.

Gösvägen föreslås få en ny sträckning, vilket inte är motiverat. Dagens sträckning kan få vara kvar, men helst då i form av en gång- och cykelväg.

Kommentar: Förslaget har reviderats så att nuvarande sträckning av Gösvägen behålls. Eftersom Gösvägen även är infart till tre fastigheter är beteckningen lokalgata kvar. Möjligheten finns dock att styra så att biltrafik hindras att passera hela Gösvägens sträckning och därmed i praktiken göra det till en gc-väg. Kommunen avgör själv standarden för de olika vägarna när de anläggs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden ser inga hinder att strandskyddet upphävs enligt förslaget.

Det framhålls att gång- och cykelstråk ska utformas så att de upplevs tillgängliga. Specifikt lyfts gångstigen upp mot berget över fastigheten Nordkroken 1:48 fram. Där befarar nämnden att stigen ligger för nära befintliga byggnader för att fungera som allmänt tillgänglig.

Kommentar: Enligt planförslaget är det enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark för dessa passager. Det är då upp till fastighetsägare i området att genomföra planens intentioner. Kommunen kan i egenskap av delägare i en framtida gemensamhetsanläggning driva på det arbetet. Tillgängligheten styrs mer av detaljutformning när det till exempel gäller tomtavgränsning, skyltning och markbeläggning än av närhet till byggnader. Se även kommentarer om huvudmannaskap på sidan 3.

Det föreslås att planbestämmelser ska införas om anslutning till kommunala VA-nätet.

Kommentar: Vattenverket beslutar utifrån vattentjänstlagen om utbredningen för kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Särskilda bestämmelser i detaljplan om VA-anslutning brukar inte användas av kommunen.

Möjligheten att skydda enstaka större träd i planen bör utredas. Bland annat nämns en kraftig sälg och ek på fastigheten Nordkroken 1:72.

Kommentar: Skydd av två träd har lagts in i planbestämmelserna.

Dagvattenfrågan måste utredas ytterligare, där principlösningar för hela Nordkroken ska finnas med. Föroreningsrisker och reningslösningar bör också belysas, samt effekter av avledning. Nämnden menar att det inte är rimligt att låta den enskilde fastighetsägaren

ta ansvar för dagvattenfrågan genom kravet på fördröjning som föreslås i planbestämmelserna. Det konstateras även att behovet av omhändertagande och fördröjning troligtvis är större än regnmängderna på grund av dränering och minskad vegetation.

Kommentar: Se kommentarer om dag- och grundvattensituationen på sidan 2.

Analys av hur miljö kvalitetsnormen för vatten påverkas behövs.

Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsen på sidan 4.

En enklare inventering av naturvärden på ytan som kommunen vill exploatera bör göras. Området med lövskog längs med slänten bör avsättas som natur.

Kommentar: En inventering av naturvärden har gjorts av Naturcentrum. I det nya förslaget har hänsyn tagits till utredningens resultat då vissa områden klassats som naturmark istället för kvartersmark. Den samlade bedömningen av utredningsresultaten är att de utpekade naturvärdena inte är större än att delar av området kring Sikvägen ändå kan bebyggas. I den bedömningen har tjänstemän från miljö- och hälsoskyddskontoret och länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet deltagit.

Eventuell markavvattning måste utredas. Även utfyllnad av våta områden kan innebära att tillstånd för vattenverksamhet behövs.

Kommentar: Frågan om eventuell markavvattning utreds i samband med kommunens arbete med att ta över ansvaret för dagvatten i området. Detaljplanen påverkar inte utgången av det.

Eventuella störningar på grund av ökad trafik bör belysas, rörande t.ex. buller och bländande billykter.

Kommentar: Frågan nämns nu i planbeskrivningen. Det bedöms dock inte påverka i någon större utsträckning.

Skyddsavstånd mellan hästgården och fastighet med byggrätt bör utökas till 50 meter, vilket är nämndens riktlinjer.

Kommentar: Sådana riktlinjer har antagits som ska vara generellt vägledande, men redan i planprogrammet beslutades om att 30 meter är ett lämpligt avstånd i detta fall. Hästgården lyfts där fram som en betydelsefull verksamhet, men den är mycket småskalig och saknar förutsättningar att bli mycket större. Det är inget nytt bostadsområde som kommer att anläggas utan högst ett par hus i hästgårdens direkta närhet.

Gårdens möjlighet att bedriva sin verksamhet bör utredas och säkras, bland annat avseende ridvägar och hästtransporter till betesmark.

Kommentar: Frågorna berör framför allt områden utanför detaljplanen. Detaljplanen underlättar för gården genom att låta den fastighet som köpts av gården som hagmark få användningsbeteckning L istället för natur. Frågor om ridvägar och hästtransporter bör hanteras på en mer översiktlig nivå för Nordkroken, Viksängen och områdena omkring. Planändringarna påverkar inte möjligheterna negativt.

Nämnden ser inga risker med föreslagen byggnation i förhållande till höga vattenstånd i Vänern.

Bedömningen görs att föreslagen byggnation öster om Nordkroksvägen inte påverkar naturområdena längs rasbranten.

Kulturnämnden

Kulturnämnden finner att förslaget i ringa grad påverkar förvaltningens verksamhet och har inget att erinra mot förslaget.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden finner att förslaget i ringa grad påverkar förvaltningens verksamhet och har inget att erinra mot förslaget.

Socialnämnden

Socialnämnden påpekar att det är viktigt att hemvårdens fordon har möjlighet att komma fram i området om permanentboendet ökar.

Tillgängligheten till strandområdet är viktig och väg dit måste finnas som är lämplig för rullstol, rullator och barnvagn.

Kommentar: Befintlig väg till stranden från vändplatsen har ritats in i plankartan. Den underlättar för såväl nämnda grupper som för människor som kommer med buss och eventuella utryckningar med räddningstjänsten till stranden. Det krävs dock åtgärder för att hindra att denna väg blockeras av andra besökares fordon.

Socialnämnden saknar planer för ytor som kan iordningställas för lekplats, spontanidrott eller liknande.

Kommentar: Dessa frågor har belysts närmare i det nya planförslaget, bl.a. med hänvisning till de kommunala parkytor som finns i sydöstra delen av Nordkroken. Det finns även möjlighet att iordningställa grönytorna i östra änden av stranden för olika rekreationsbehov. Beteckningen har ändrats för den del av grönytan som sedan tidigare är hävdad som gräsmark, från NATUR till PARK.

Det är viktigt att betona att gator, vägar, busshållplatser etc. görs säkra ur ett barnperspektiv genom exempelvis gång- och cykelvägar skilda från biltrafik.

Kommentar: Detaljplanen styr inte över den exakta utformningen av gång- och cykelvägar på kommunala mark. Möjligheter finns att göra en separat gång- och cykelväg hela vägen genom planområdet mot stranden via Gösvägen.

LOKALA ORGANISATIONER

Nordkrokens Östra Fritidsområdesförening

För att förbättra situationen med vattensjuka marker gick fastighetsägare samman 1979 och sprängde upp ett nytt dike. Föreningen fick då ekonomiskt bidrag av kommunen för

åtgärden. Situationen blev bättre, men på grund av den flacka terrängen är lutningen minimal och kapaciteten begränsad.

Föreningen är inte emot tankarna på utbyggnad i området, men oro finns för att det ska drabba boende nordväst om planområdet med ökade vattenmängder. Föreningens dike kommer inte att kunna ta upp ökade flöden från till exempel dränering från nya tomter. Om träd och annan vegetation inom planområdets nya tomter tas ned tas mindre vatten tas upp och avrinningen kan förväntas öka.

En bra lösning vore att nyttja dagvattenledningen vid Sikvägen och pumpa vatten från planområdet västerut till Kvarnbäcken.

Kommentar: Den fördjupade dagvattenutredningen har tittat på lösningar att leda vatten västerut, men slutsatsen som dras är att det är bättre att ändå nyttja fritidsområdesföreningens dike. Se även kommentarer om dag- och grundvattensituationen på sidan 2.

Slomvägens samfällighetsförening

Enligt planförslaget ska flera nya tomter nås via Slomvägen. Vägen är inte med i planområdet, förmodligen med baktanken att kommunen ska slippa huvudmannaskapet. Anläggningsförrättningen anger sommarbruk som huvudsakligt syfte och Slomvägen är inte dimensionerad för åretruntboende. Föreningen är inte beredd att medverka till en utvidgning av samfälligheten. Om kommunen vill använda vägen som framfartsväg måste vägen tas med i planområdet och markeras som allmän platsväg med kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar: Frågan om huvudmannaskap diskuteras inledningsvis. Att lägga Slomvägen inom planområdet innebär inte att kommunen behöver vara huvudman, och det behöver inte nödvändigtvis inverka på vägstandarden. Det är inte heller nödvändigt ur plansynpunkt att vägen ingår då den är markerad som väg i tidigare plan. Det har alltså inte funnits några outtalade baktankar med att vägen inte varit med i planområdet. För tydlighets skull tas Slomvägen ändå med i det reviderade förslaget, vilket också gjort det lättare att ta med några viktiga passager för dagvattendiken. Det finns lagmässig grund för att tvinga en samfällighet att utvidga sin gemensamhetsanläggning för att omfatta nya tomter, men en lösning som bygger på samförstånd mellan kommunen och markägare ska givetvis sökas i första hand.

I planen saknas förslag på hur VA-ledningar ska dras.

Kommentar: Planering av VA-dragning sker parallellt med detaljplanearbetet. Inom planområdet kommer VA-ledningar i huvudsak att dras antingen på allmän platsmark eller på kvarter med beteckningen E₁. Eventuella tillkommande fastigheter kan nås utan att konflikter behöver uppstå.

Vattenflöden från högre belägna områden i sydöst leder till problem i de låglänta delarna. Dagvattenutredningen föreslår ett tvärgående dike längs slutningen för att hantera detta problem. Detta borde även ritas in i plankartan.

Kommentar: I det reviderade förslaget har mark längs Slomvägen säkrats för dikesdragning enligt det slutgiltiga förslaget på dagvattensystem.

Föreningen motsätter sig den föreslagna gångstigen som binder samman Slomvägen med vändplanen på Nordkroksvägen.

Kommentar: Inga motiv framförs i yttrandet till varför föreningen motsätter sig förslaget. Förslaget har dock fått kritik från flera andra och frågan kommenteras nedan under referaten av yttranden Lanternan 12 från Ekolodet 1. Se även inledande kommentarer om huvudmannaskap på sidan 1.

PRIVATA FASTIGHETSÄGARE I OMRÅDET

Ägare till fastigheten Aktersnurrån 3

Det är viktigt att den trekantiga ytan norr om fastigheten förblir grönområde, såsom förslaget.

Kommentar: Inga förändringar görs i det reviderade förslaget när det gäller detta. Egentligen är det inte helt motiverat att spara denna yta som allmän platsmark, men det bedöms som svårt att skapa en lämplig tomt på ytan. Ur naturvårds- och rekreat-ionssynpunkt finns också fördelar att spara naturmark.

Vill hellre se vanliga villor än radhus längs med Sikvägen.

Kommentar: Inga förändringar görs i det reviderade förslaget när det gäller detta. Om någon vill bygga radhus eller annan form av sammanbyggda hus görs bedömningen att det i sig inte förstör områdets småskaliga karaktär. Sådan bebyggelse har också fördelen att det kan erbjuda en mer yteffektiv struktur där fler kan bo på en mindre yta. Det finns också fördelar med att områden får blandade bostadstyper, bland annat för att motverka bostadssegregering.

Ägare till fastigheten Ankartrossen 1

Det finns i dagsläget ingen parkeringsyta inom fastigheten utan kommunens mark har nyttjats för det. Ett önskemål vore att skapa en parkeringsyta söder om garaget, vilket i så fall skulle innebära att infartsvägen till Ankartrossen 6 och 7 skulle behöva flyttas några meter. Fastighetsägarna vill inte ta kostnaden för att flytta vägen.

Kommentar: Samrådsförslaget redovisade aldrig tydligt denna fråga, utöver konstaterandet att parkering ska lösas inom fastighet. Efter revidering har marken för infarter till Ankartrossen gjorts om till kvartersmark för att underlätta att servitut upprättas. Läget är justerat för att tillmötesgå synpunkten.

Parkeringsplatsen bör beläggas med asfalt.

Kommentar: Det är viktigt att minimera andelen hårdgjorda ytor i området för att hålla mängderna dagvatten nere vid kraftiga regn. Därför står bestämmelsen kvar om att markytan ska möjliggöra infiltration. Grus är ett i många avseenden lämpligt material för en sådan parkeringsyta, även om det under torrperioder kan medföra problem med damm.

Ägare till fastigheten Ankartrossen 5

Yttrandet beskriver i huvudsak vilka tankar fastighetsägaren har om framtida utbyggnader på tomten, samt några detaljfrågor om hur planbestämmelserna ska tolkas. Detta är en av de fastigheter där rivningsförbud föreslås på grund av kulturhistoriska värden.

Kommentar: Dessa frågor behandlades vid ett särskilt möte för fastighetsägare med kulturhistoriskt värdefulla byggnader i området. Se anteckningar i slutet av redogörelsen.

Ägare till fastigheten Lindås 2:4 och medlem av samfälligheten Nordkroken s:1

Planen behöver tydligare redovisa hur bebyggelsen norr och väster om området kan påverkas.

Kommunen bör ta huvudmannaskap för all allmän platsmark. Motivet för att inte göra så är att det fortfarande är ett utpräglat fritidshusområde, men intentionerna är ju att förändra det för att öka förutsättningarna för helårs boende. Enskilt huvudmannaskap innebär inte lägre kostnader men riskerar att det inte blir genomfört.

Kommentar: Huvudmannaskapet är en central fråga, vilket nämns inledningsvis. Enskilt huvudmannaskap kan vara en fördel där boende i området är de som främst nyttjar de allmänna platserna och vill ha kontroll över utformning och skötsel. Om kommunen ska ta över en gata innebär det ofta att standarden behöver ökas, vilket medför ökade kostnader. Dessa kan läggas på fastighetsägarna genom en gatukostnadsutredning. I Nordkroken kommer fastighetsägarna redan att tyngas av kostnader för vatten och avlopp. Kommunen vill i det läget inte dessutom tvinga på dem kostnader för väginvesteringar.

Planen ger uppskattningsvis utrymme för en samlad byggarea på 25 000 m², vilket vid en maximal exploatering skulle kunna ge 300 bostäder. De 30 nya hus som nämns i planbeskrivningen är alldeles för lite. Det vore bättre om kommunen själva eller tillsammans med större företag genomför en mer storskalig exploatering.

Kommentar: Resonemanget kring maximal exploatering är hypotetiskt. Nordkroken har vuxit fram som ett småskaligt fritidshusområde och värdesätts som sådant av boende och besökare. Kommunen äger en del mark, men mycket av det lämpar sig inte för exploatering. Planförslaget innebär en samlad utbyggnad på en plats, men framför allt skapas möjligheter för enskilda fastighetsägare att successivt bygga ut. En successiv utbyggnad har många fördelar, bland annat genom att ge en balanserad blandning av bebyggelsen.

När det gäller kulturhistoriska värden blir det splittrat att skydda enstaka byggnader på olika ställen. Det är rimligt att skydda den samlade bebyggelsen i kvarteret Ankartrossen och koppla Nordkroken 1:76 till det. De två fastigheterna längs Nordkroksvägen är dock inte kopplade till någon sammanhållen bebyggelsestruktur och bör därför inte skyddas. Någon form av ersättning bör dessutom utgå till de berörda fastighetsägarna.

Kommentar: Det finns en stor poäng i att skydda en samlad bebyggelsemiljö, men enskilda byggnader har också ett stort värde. Nordkroken har en väldigt blandad bebyggelse som delvis speglar olika epoker. Genom att skydda värdefulla byggnader

bevaras även möjligheten att läsa området historiska utveckling. Särskilt viktigt är då att spara de få välbevarade byggnader som finns från tidiga epoker. Planen bör inte leda till att någon drabbas av sänkt fastighetsvärde i och med att planen innebär utökad byggrätt för samtliga fastigheter. Därför finns inte heller anledning att ge ersättning. Det finns möjlighet att söka bidrag för eventuella merkostnader från Länsstyrelsen vid renovering.

Betydligt högre exploatering och större byggrätter bör medges för att minska exploateringsstrycket på andra platser.

Kommentar: Om alltför stora byggnader tillåts riskerar området småskaliga karakter att förstöras. Då går det inte längre att konkurrera med mer obebyggda sjönära områden. En småskaligare struktur ger för övrigt fler utrymme att bo i området än om det bara byggs stora villor på stora tomter. För större delen av området föreslås byggrätter på 250 m², vilket i relation till kringliggande bebyggelse ändå är väl tilltaget.

Gångpassagen över fastigheten Nordkroken 1:53, längs stranden i Nordkroksvägens förlängning, öppnar för intressanta möjligheter för framtiden. Till exempel skulle diskussioner kunna föras med andra myndigheter om huvudmannaskap och naturum.

Kommentar: Frågan om ytterligare satsningar på friluftsliv ligger på framtiden och är inte aktuell i denna planprocess, men just denna passage är strategiskt viktig. Genomförandet är tyvärr inte löst och i det reviderade förslaget justeras områdets gräns så att tidigare plan ligger kvar (planförutsättningarna är där desamma som i samrådsförslaget, men genomförandet skjuts på framtiden).

Det är mycket positivt med en öppning för handel, eventuellt skulle det även skapas förutsättning för det vid parkeringsplatsen.

Kommentar: Själva parkeringen är inte det bästa läget för handel kopplad till badsäsongen, då en plats närmare stranden kan vara att föredra. Genom att marken kring parkeringsplatsen är låglänt är den inte heller lämplig för byggnation.

Formuleringen att en fjärdedel av tomtytan får bebyggas hotar rättssäkerheten då begreppet ”tomt” inte närmare definieras. Planområdets gräns bör flyttas så att den endast omfattar hela fastigheter.

Kommentar: Formuleringen ändras så att det blir tydligt att det som avses är den del av fastigheten som ligger inom kvartersmark. Gräns för kvartersmark definieras i detaljplaner och finns med i Lantmäteriets kartsystem. Det kan underlätta rent administrativt att lägga planområdet utefter fastighetsgränser, men i vissa fall finns faktorer som är viktigare för markanvändningen att ta hänsyn till vid gränsdragning för planområdet.

Ägare till fastigheten Draggen 1

Skogen och gräsyten mellan villabebyggelsen och dagens badparkering är en av få parkytor som ligger i direkt anslutning till villabebyggelsen på väster sida om Nordkroksvägen. Ytan används idag för lek av de mindre barnen i området. Resterande mark är privatägd och inte tillgänglig. Att exploatera dessa sista bitar av parkmark skulle allvarligt försämra friluftslivet i för hela området.

Kommentar: Frågan om närrecreation tas upp tydligare i den nya planbeskrivningen. Tillgång till grönområden är oerhört viktigt men i detta fall görs bedömningen att behovet tillgodoses även om den nämnda ytan bebyggs. Alldeles väster om Draggen 1 (söder om planområdet) finns en kommunal parkyta på ca 1200 m². Liknande ytor finns på flera ställen. På ett par hundra meters avstånd åt sydöst finns en större kommunal grönyta som hänger samman med naturområden utmed Halleberg. Bebyggelsen består av villor med egna trädgårdar. I det nya planförslaget har av olika anledningar kvartermarken minskats och istället har arealen naturmark ökat.

Den planerade infarten från Abborrvägen till en av de planerade villatomterna ligger på den enda lediga ytan vid denna väg som plogbilen kan lämpa av snö utan att allvarligt försämra framkomligheten vintertid.

Kommentar: Ytan har varit tacksam att använda för att underlätta snöröjningen, men det finns alternativa platser för det ändamålet.

I planförslaget planeras nya bostadstomter i den skogsdunge som ligger nordöst om Västra Vägen. Skogen fångar idag upp dagvatten från det högre bebyggda området. Delar av skogen utgörs av ett så kallat alkärr. Att hugga ner skogen och anlägga bostadstomter kommer att göra det lägre belagda sommarstugeområdet nära stranden ännu mer vattensjukt än det är idag och förvärra problemen för fastighetsägarna där.

Kommentar: Frågan är belyst i de utredningar som gjorts för dag-, drän- och grundvatten. Det är i första hand inte dagvatten utan uppträngande grundvatten som gör det nämnda området sankt. Markhöjning där innebär därför inte att vattnet hamnar någon annanstans.

Tillkommande bebyggelse kommer att förvärra trafiksituationen på Nordkroksvägen ytterligare och göra behovet av ytterligare en avlastande genomfartsled ännu större än det redan är idag.

Kommentar: Ett syfte med planen är ökad bosättning i området, men det väntas endast få en marginell påverkan på trafiken. Nordkroken står för en mindre del av trafiken längs Nordkroksvägen. Frågan om ny genomfartsled kommer inte att aktualiseras genom denna detaljplan.

Ägare till fastigheten Ekolodet 1

Detaljplanen bör täcka hela Norra Nordkroken, inte bara en del. Några delar av planen ligger under den dimensionerande nivån och därför är avgränsningen inte helt konsekvent. Redan idag är situationen mycket oroande på grund av det vatten som rinner ner från Halleberg och områdena söder om Slomvägen. Situationen riskerar att förvärras genom ny bebyggelse.

Kommentar: Se kommentarer rörande planområdets avgränsning på sidan 3. Se kommentarer om dagvatten på sidan 2.

Det känns helt ologiskt att markägare skall anlägga allmänna gångstigar på sina fastigheter och stå för kostnaderna kring detta. Gångstigen förbi hästhagen behövs inte och det verkar vara uppfattningen hos flertalet i området.

Kommentar: De alternativa gångvägar som finns mellan Slomvägen och vändplanen är betydligt längre än den som är med i planförslaget. Den nya passagen kan fylla en viktig funktion för boende i området, inte minst för barn som växer upp och behöver kunna röra sig till olika platser. I samband med att en ny gemensamhetsanläggning skapas för området finns möjlighet att formulera utförandet av gångstigar. Det är fastighetsägarna i området som styr över den processen.

Hus större än 80 + 40 m² bör inte byggas i angränsning till kvarteret Ekolodet. Det är viktigt att bevara känslan av fritidshusområde kring hästgården.

Kommentar: Det är en balansgång hur skalan från villorna söder om planen och fritidshusen norr om möts. I och med skyddsavståndet längs hästhagen kommer inga större byggnader att uppföras alldeles intill kvarteret Ekolodet.

En positiv del i planen är att det ritats in en kiosk.

Kommentar: Förslaget ger planmässiga förutsättningar för att driva handelsverksamhet där det tidigare funnits en kiosk. Om och i så fall när det kommer att ske vet vi inget om i nuläget.

Ägare till fastigheten Flytvästen 1

Nya byggnader inom strandskyddat område skulle påverka och försämra livsvillkoren för djurlivet på ett negativt sätt. Om ytterligare bebyggelse uppförs inom det strandskyddade området så skulle alternativet för passage från bergskanten vara från vändplatsen och strax söder därom vilket betyder att risken för djur att passera en mer trafikerad väg där både bil- och busstrafik är betydande skulle störa djurlivet och öka risken för djuren och de som trafikerar vägen. Att förlita sig på att en smal gångstigspassage till berget, som den nya planen föreslår, skulle kunna delas av både människor och djur verkar inte vara realistiskt. Den föreslagna detaljplanen bör därför ändras till att inte upphäva utan istället bevara det nu gällande strandskyddet.

Kommentar: Bedömningen som gjorts är att borttagande av de två passagerna, som idag är "luckor" i husraden öster om Nordkroksvägen, inte kommer att medföra allvarliga försämringar för djurlivet. Varken Länsstyrelsen eller kommunens Miljö- och hälsoskydds nämnd har erinrat något mot att strandskyddet upphävs för dessa tomter. I det nya planförslaget lämnas mer ytor med naturmark kvar, bland annat kring den bäck som leder från bergskanten mot stranden över fastigheten Nordkroken 1:36.

Ägare till fastigheten Ryssjan 3

I yttrandet föreslås att en småbåtshamn anläggs i viken, på platsen där en camping tidigare legat. En förebild är den som byggdes på Gaddesanna för ett antal år sedan.

Kommentar: Tanken är intressant ur många perspektiv och nämnts av flera, men det finns försvårande omständigheter som måste utredas. Bland annat är ägoförhållandena komplexa, och lämpligheten ur miljömässigt, tekniskt och ekonomiskt perspektiv är oklara. Eftersom det inte framkommit någon som är beredd att investera och driva en anläggning har närmare utredningar inte gjorts. Planen innebär dock inte att förutsättningarna för en hamn eller båtramp försämras och om det skulle bli aktuellt i framtiden får det utredas då.

Ägare till fastigheten Lanternan 1

En zon på 10-15 meter med prickmark eller parkmark mellan fastigheten och ny bebyggelse önskas där det tidigare varit naturmark.

Kommentar: Frågan är aktuell på många ställen i planen och även på andra håll i kommunen där tidigare grönområden bebyggs. Om principen skulle användas generellt skulle det begränsa möjligheten att bygga en sammanhållen tätort. I detta fall gör topografin att den nya bebyggelsen hamnar på en lägre nivå vilket minskar störningen. Begränsningarna gällande byggnadshöjd är strängare i det aktuella förslaget jämfört med det förslag som lades fram för tomten 2009. Ingen förändring görs i det reviderade förslaget.

Ägare till fastigheten Lanternan 12

Idén att anlägga en gångstig mellan Slomvägen och vändplanen bör omprövas. Behovet är inte självklart utifrån att de flesta föredrar att röra sig längs stranden. Det skulle vara kostsamt att anlägga stigen som delvis går över blötmark och annan obruten mark. Dessutom kan passagen förbättra förutsättningarna för kriminell verksamhet. Befintlig väg mellan Slomvägen och Rudvägen /Nordkroksvägen vore en bättre lösning.

Kommentar: Syftet med passagen var inte att ersätta befintliga vägar, men att komplettera med ytterligare möjligheter att röra sig i området. Efter revidering är även den befintliga passagen mellan Slomvägen och Rudvägen säkrad som allmän plats.

Ägare till fastigheten Linan 1

På kartan i planprogrammet från 2012 är vissa områden söder om Slomvägen markerade som översvämningshotade (exempelvis norra delen av Ankartrossen, Vattenkikaren och Sänklodet). Vissa av dessa områden ligger nu med i planförslaget med ökad byggrätt. Det vore rimligt i så fall att även fastigheter norr om Slomvägen får ökad byggrätt.

Kommentar: De områden som tas upp är i planprogrammet markerade som utredningsområde med hänvisning till eventuella översvämningsrisker. Gränsen följer grovt sett höjdkurvan 47,6 m i RH2000. Sedan dess har kommunens översvämningsprogram tagits fram och där föreslås en något lägre dimensionerande nivå, vilket låg till grund för att utöka planområdet fram till Slomvägen. Den dimensionerande nivån har betydelse i bygglovsprocessen då en helhetsbedömning görs för under vilka förutsättningar en byggnad kan uppföras. Då ser man bl.a. till lösningar för dränering där terräng, väghöjder och avstånd vägs in. Redan detaljplanen ska dock fastslå om det är lämpligt att på en plats skapa förutsättningar att bygga utifrån den dimensionerande nivån. På de mest låglänta partierna föreslås ingen byggrätt. Det är praktiskt av många skäl att lägga plangränsen längs vägar och fastighetsgränser. Norr om Slomvägen är marknivåerna generellt sätt betydligt lägre än söder om, även om vissa partier ligger ovanför den dimensionerande nivån. Att i detaljplan medge ökade byggrätter där skulle kräva underlag från ytterligare utredningar och förslag på lösningar. Utgångspunkten är att utreda området norr om Slomvägen i en andra detaljplaneetapp.

Ägare till fastigheten Mistluren 1

Önskemålet är att marken norr om fastigheten förblir en allmän grönyta. Tidigare har uppgift getts om att en zon på ca 40 m av skulle sparas mellan fastigheten och tillkommande bebyggelse. Intresse finns även för att köpa mark.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttranden från Lanternan 1 och Draggen 1. Uppgiften om 40 m har utgått från skisser i ett tidigt skede. I förslaget finns i detta fall en 5-10 m bred remsa av naturmark som även säkrar den gångpassage som går till cykelvägen från Aborrvägen. Ingen förändring görs i det reviderade förslaget.

Ägare till fastigheten Nordkroken 1:11 (Sjötorget)

Att ge människor möjlighet att bo och vistas i Nordkroken är en bra satsning. Dock behöver kommunen ta tydligare ansvar istället för att lägga på privata markägare att anlägga och sköta allmän platsmark.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om huvudmannaskap.

Dagvattenhanteringen som redan idag är ett problem bör utredas vidare.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om dagvatten.

Totalförbud mot biltvätt bör införas då förorenat dagvatten går ut i betesmarken.

Kommentar: Frågan om föroreningar från fordonsrengöring på gatemark regleras inte i detaljplanen.

En del av stranden borde avsättas som badplats för hästar och hundar. Som markägare till en stor del av stranden är Lena villig att upplåta plats där. Det behövs hur som helst avtal mellan markägare och kommun rörande användning och skötsel av stranden.

Kommentar: Förslaget med badplats för djur förs vidare till berörda tjänstemän. Det ligger utanför det aktuella planområdet.

På kommunens mark står gamla förfallna servicebyggnader som bör tas bort. Sommartid är det vanligt att vägen blockeras av parkerade bilar. Kommunen bör ta större ansvar för att få badgäster att respektera reglerna.

Kommentar: Synpunkterna har förts vidare till berörda tjänstemän. Området är borttaget från planförslaget.

På planen är ingen parkeringsyta markerad vid vändplatsen. Det bör ritas in.

Kommentar: När det gäller parkering till eventuell ny kiosk eller affär ska det ordnas inom kvarteret. Det finns utrymme för parkeringsplatser även på den mark som i planen är markerad som "Huvudgata" (vändplatsen). Den detaljerade utformningen behöver inte ritas in i detaljplanen, detta blir aktuellt när det finns en intressent som vill etablera sig på tomten.

Ägare till fastigheten Agnet 2

Markägare kan inte förväntas stå för skötsel och underhåll av allmän plats, eller anlägga gångvägar. Om kommunen anser att gångpassager och vägar behövs för allmänheten

ska kommunen lösa in den marken och själva stå för anläggning och drift. Bättre dialog med markägarna om genomförandet måste till.

Kommentar: Se kommentar om huvudmannaskap på sidan 3.

Nordkroken bör inte delas upp i flera detaljplaneområden, en helhetslösning behövs.

Kommentar: Se kommentar om planområdets avgränsning på sidan 3.

Flera tomter föreslås nås via Slomvägen, som ligger utanför planområdet. Vägen drivs av en samfällighetsförening och det står i förrättningsbeslutet att den ska enbart är till för fritidsbebyggelse och används huvudsakligen sommartid.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Slomvägens samfällighetsförening på sidan 10.

Parkeringsyta för 400 bilar är orimligt. Det finns inte plats för så många badgäster.

Kommentar: I planprogrammet fastslogs att 400 P-platser skulle anordnas för besökare till badplatsen. Detta utgår inte från dagens behov utan tar höjd för en stor ökning i framtiden. Det finns dock inget som tvingar att så mycket parkeringsyta anläggs och bedömningen är att 250 P-platser är mer rimligt och att merparten av ytan istället fortsätter vara naturmark. Detta ligger också i linje med kommunens uttalade ambitioner att minska bilåkande till förmån för cyklande och kollektivtrafik.

Stranden är till stor del privatägd och det kan inte tas för givet att allmänheten kan nyttja stranden. En väg till stranden är tillräcklig och den borde ligga nedanför vändplanen. Parkeringsplats kan ordnas på kommunens mark där campingen tidigare har legat.

Kommentar: Genom allemansrätten kan markägare inte hindra människor att nyttja stranden, men givetvis är det viktigt i detta fall att kommunen och andra markägare kommer överens om formerna för det. Strandskyddslagstiftningen värnar bland annat god tillgång till stränder och det lär inte bli aktuellt att stänga befintliga passager. Kommunen har valt att styra trafiken till parkeringen vid Sikvägen för att det finns mer utrymme för parkering där. Att göra om den gamla campingplatsen till parkering skulle riskera alltför mycket störning inom strandskyddat område.

I planförslaget saknas riktlinjer för fastighetsindelning och begränsning av antal kommande hus. Därmed framgår inte heller hur VA och tillfartsvägar kan lösas.

Kommentar: I planbeskrivningen argumenteras för att planen ska vara flexibel när det gäller tomtindelning. En anledning att inte låsa planen vid en viss fastighetsindelning är att vi idag inte vet hur fastighetsägare i framtiden vill stycka av eller vilka typer av tomter som kommer att efterfrågas. Med befintlig fastighetsstruktur finns i regel möjlighet att dra ledningar och tillfartsvägar antingen över egen eller över kommunal mark. I det reviderade förslaget har även infartsvägar med allmän platsmark lagts in på några ställen för att förenkla vid fastighetsbildning.

Dagvattenlösningarna är inte tydligt redovisade i plankartan. Dagvattnet bör tas omhand lokalt enligt kommunens policy. Förslaget att höja marknivån där kommunen ska exploatera kommer att innebära mer vatten till låglänta områden. Hur dagvattnet ska ledas vidare måste redovisas.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om dagvatten samt kommentar till yttrande från Draggen 1.

Ägare till fastigheterna Nordkroken 1:53 och 1:54

Förslaget kommer att påverka fastigheten Nordkroken 1:53 negativt när det gäller värdet, säkerheten och integriteten. En betydligt mer prioriterad åtgärd för att tillgodose kommuninvånarnas rekreationsbehov vore att rusta upp stranden. Områdena norr om fastigheten längs rasbranten är svårtillgängliga och kan även vara farliga för den som saknar kännedom om markerna. Att iordningställa en gångpassage kan vara kostnadskrävande, vilket inte utreds i planbeskrivningen. 2002 när fastigheten var till salu avstod kommunen från sin förköpsrätt.

Kommentar: Synpunkterna är relevanta utifrån hur fastigheten används idag, men användningen strider i själva verket mot gällande plan. I samrådsförslaget föreslogs ingen förändring mot tidigare plan, däremot lyftes frågan om hur den ursprungliga planen kan genomföras. Även om rasbranterna längre norrut är svårtillgängliga nyttjas det som ett vandringsstråk av friluftssintresserade. Det privata ianspråktagandet av stranden på fastigheten Nordkroken 1:53 innebär en blockering som skapar konflikter och förhindrar eventuell framtida utveckling. Genomförandet är dock svårt att lösa när det kommer till frågor om huvudmannaskap och finansiering av eventuella åtgärder. I det reviderade förslaget minskas planområdet, vilket innebär att den äldre planen fortsätter gälla. Skillnaden mot samrådsförslaget är att frågan om hur och när tillgängligheten till den allmänna platsmarken tillgodoses hamnar utanför den aktuella planprocessen.

Ägare till fastigheten Nordkroken 1:81

Planområdets avgränsning i väster ifrågasätts. Enligt yttrandet borde fastigheten Nordkroken 1:81 kunnat ingå då det är fullt möjligt att höja marken där på liknande sätt som föreslås för kommunens exploatering på fastigheterna Nordkroken 1:79-80.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttrande från Linan 1. Den hittills obebyggda fastigheten Nordkroken 1:81 ligger i en svacka som är viktig att hålla låglänt för att kunna ta hand om vatten i området. Det kan jämföras med de ytor i planförslaget med bestämmelse om att marken inte får höjas. Den redan bebyggda fastigheten Flötet 1 har däremot ingått i det reviderade förslaget, då denna fastighet hänger samman med bebyggelsen söderom och i huvudsak ligger över den dimensionerande nivån.

Konsekvenserna av genomförandet när det gäller dagvattensituationen oroar, det riskerar att medföra stora olägenheter för områden utanför planen.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om dagvatten.

Ägare till fastigheterna Nordkroken 1:27 och Skeddraget 1

Avgränsningen av planen försvårar kraftigt en helhetslösning, som borde innefatta struktur och huvudmannaskap för VA, vägar och annan allmän platsmark. Framför allt är badplatsen central, där det idag saknas tillfredsställande lösningar både rättsligt och operativt. Att bereda plats för 400 parkerade bilar utan att kommunen tar ansvar för att

lösa badplatsens mark- och skötselfrågor är att arbeta i fel ordning. För att nå en helhetslösning måste norrsidan av Slomvägen och badplatsen ingå i en gemensam plan för hela östra Nordkroken.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om planområdets avgränsning.

Grunden för avgränsningen med den dimensionerande nivån +46,96 m ifrågasätts.

Kommentar: Det som i yttrandet sägs vara felaktigheter beror på att Länsstyrelsen och kommunen använder olika höjdsystem. Beräkningarna som ligger till grund för den dimensionerande nivån på +46,96 (RH2000) redovisas i kapitel 3.3 i kommunens Översvämningsprogram. Rörande avgränsning längs Slomvägen, se kommentar ovan till yttrande Linan 1.

För flera nya tomter föreslås angöring via Slomvägen, vilken delvis lagts utanför planområdet. I vägföreningens förrättningsbeslut anges att vägstandarden avser nyttjande sommartid för fritidsbebyggelse.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttrande från Slomvägens samfällighetsförening.

Planen redovisar inte dragning för VA-ledningar, vilket behövs.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttrande från Slomvägens samfällighetsförening.

Dagvattenutredningen föreslår ett avskärande dike längs slutningen för att avlasta låglänta områden kring Slomvägen. Detta borde finnas med i plankartan. Kommunen bör vara huvudman för sådan anläggning.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttrande från Slomvägens samfällighetsförening.

Planen bör ha begränsning av antal tillkommande hus samt förslag på tomtindelning. Detta sammantaget med olösta frågor kring VA och tillfartsvägar gör det omöjligt att förutse planens effekter eller konsekvenser inom och utanför planområdet.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttrande från Agnet 2.

Hur förslaget med gångväg på privat mark från Slomvägen till Nordkroksvägen med annat huvudmannaskap än kommunalt ska kunna genomföras är oklart. Även behovet av sådan passage är oklar.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om gångvägar.

Den föreslagna nya dragningen av Gösvägen synes onödig utifrån kostnads- miljö- och naturvårdssynpunkt. Det saknas även uppgifter i förslaget om standard för gator och vägar.

Kommentar: Planförslaget har justerats något när det gäller vägdragningarna, för att bättre anpassa till befintliga vägar. Detaljplanen styr inom vilka ytor vägområdet ligger samt vem som är huvudman. Vägstandard avgörs av huvudman utifrån de behov och riktlinjer som finns.

Ägare till fastigheterna Svirveln 4

Avgränsningen av planen ifrågasätts, då detaljplanen kommer att påverka de områden som ligger utanför.

Kommentar: Se kommentar inledningsvis om planavgränsning.

Sommarstugeområdet är en rekreationsplats som ska vara en vilsam miljö. Det räcker med all trafik som redan idag belastar området fina sommardagar.

Kommentar: En utbyggnad av Nordkroken som bostadsområde kommer att ge viss ökning av trafikmängden, dock inte i proportion till trafiken till badet under högsäsong. Frågan är bättre utredd i det reviderade förslaget.

I planförslaget kommer många nya tomter att nås via Slomvägen, vilken inte är med i planområdet. Det är till stora delar en privat väg.

Kommentar: Se kommentar ovan till yttrande från Agnet 2.

SYNPUNKTER FRÅN MÖTEN

Samrådsmöte 5 maj 2014

Deltagare: Från kommunen Pål Castell (planenheten), Erik Sonesson (kommunala lantmäterienheten) och Maria Wagerland (fastighetsenheten). Drygt hundra övriga mötesdeltagare, vilket var betydligt fler än förutsett (alla fick inte plats inne i lokalen så vissa stod på altanen utanför och följde mötet genom de öppnade fönstren)

Sammanfattning av frågor som togs upp i diskussionen efter att planförslaget presenterats:

Översvämningsrisken, dag- och grundvatten upptog en stor del av diskussionen. Löfte gavs om att försöka ordna ett separat möte för dessa frågor där ansvariga från vattensidan på kommunen är med. Även frågor om VA-anslutning skulle kunna tas upp vid ett sådant möte.

Vattenfrågorna kräver delvis ett större grepp och ett större område. Även i andra avseenden menade en person att planbeskrivningen hanterar frågor som ligger utanför planområdet. Planhandläggaren förklarade att det skulle ta lång tid att få fram en detaljplan för ett större område och att frågorna parallellt måste behandlas även utanför den aktuella detaljplaneprocessen. Den aktuella planens avgränsning är ett försök att skapa byggrätter inom en del av Nordkroken som ändå är lite enklare att hitta lösningar för. Det viktiga är att den aktuella planen inte skapar sämre förutsättningar att nå en hållbar helhetslösning.

Det påpekades att ett förslag från dagvattenutredningen om dike nedanför slänten inte avspeglats i planförslaget.

Kommentar: Se kommentarer om dag- och grundvattensituationen på sidan 2.

Att minska byggvolymen ner mot Slomvägen ifrågasattes av en person som menar att det utgår från att skalan hålls nere även norr om Slomvägen, dvs. utanför planområdet.

Kommentar: Hur byggnadsskalan hanteras i planetapp norr om Slomvägen blir en fråga för nästa etapp. Det finns ingen given avsikt att fortsätta nedtrappningen i skala norrut utan det kommer att bedömas utifrån de förutsättningar som finns där, även om det förstås även kan påverkas hur skalan hanterats i den aktuella planen. I den aktuella planen är det framför allt kvarteret Ankarets småskaliga hus som legat till grund för principen om "nedskalning".

Ordföranden för Slomvägens samfällighetsförening påpekade att planförslaget förutsätter att Slomvägen kan nyttjas som tillfartsväg för vissa fastigheter, vilket enligt honom kan ifrågasättas. Föreningen har inte bjudits in till en diskussion om detta tidigare och vägen ligger utanför planområdet.

Kommentar: Se kommentarer till Slomvägens samfällighetsförening på sidan 10.

En del tid lades ut att klara ut frågor om vad allmän plats innebär och huvudmannaskap för denna. Det konstaterades att kommunen i förslaget inte ämnar vara huvudman för allmän plats på i nuläget privatägd mark. I det fallet kommer alltså inte någon mark lösas in, utan istället kommer ansvaret för iordningsställande och drift ligga på markägare.

Det klargjordes att den naturliga gången vore att en samfällighetsförening bildades för att ta hand om allmän platsmark utan kommunalt huvudmannaskap. En person föreslog att kommunen i egenskap av andelsägare i samfälligheten skulle ta initiativ till en sådan process.

Kritiska synpunkter framfördes kring tanken att skapa gångstigar på privatägd mark. Frågor restes kring standard och utformning på dessa. Ska det t.ex. vara möjligt att ta sig fram med rullstol? Planhandläggaren redogjorde för huvudmotiven för passagera, i synnerhet den mellan vändplanen och Slomvägen: rörelsefrihet för barn som växer upp i området, för andra boende och för besökare.

Kommentar: Se inledande kommentarer om gångpassager på sidan 3.

När frågan dök upp om kommunen väntas vara väghållare för infarten till Sjötorpet förklarade tjänstemännen att kommunen inte självklart ämnar ta det ansvaret utan att avsikten snarare är att ägaren till Sjötorpet får ett servitut för vägen. Detta ska i så fall förtydligas i det reviderade förslaget.

Kommentar: Detta område är borttaget ur den aktuella detaljplanen. Frågan om väghållning får lösas mellan kommunens fastighetsenhet och ägare till Sjötorpet.

Boende informerade om att det skyltas om parkering väster om vändplanen, på en yta som sträcker sig in mot fastigheten Nordkroken 1:32. Önskemål framfördes om att det i planen klargörs om och i så fall var det ska finnas parkeringsplatser.

Kommentar: Det reviderade planförslaget föreskriver inte parkering vid vändplatsen, då behovet för detta in i framtiden är oklart. Frågan kan regleras utanför planprocessen.

Fastighetsägaren till Mistluren 1 klagade på alltför kort avstånd mellan egen tomt och ny kvartersmark norr om. Han menade att det tidigare varit tal om att lämna 40 m grönområde där vilket i nuvarande förslag endast är 6-9 m.

Kommentar: Se kommentarer till yttrande från Mistluren 1.

Möte om kulturhistoriskt skydd

Deltagare: Fastighetsägare från fyra fastigheter, Västarvet, Byggnadsförvaltningen

På mötet konstaterades att den nya planen skulle innebära ökad byggrätt, trots rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser på de aktuella fastigheterna. Dock får kringliggande fastigheter utan kulturhistoriska skyddsbestämmelser ytterligare betydligt större frihet när det gäller byggrätt.

Möjlighet till utveckling ryms inom skyddsbestämmelserna på alla fastigheter. Man kan till exempel bygga nya hus, bygga till eller bygga om, så länge varsamhetsbestämmelserna följs.

Mötet hölls strax innan beslutet kom om nya byggregler ("Attefallsreformen"). Vi tog kortfattat upp innebörden av dessa, som infördes i juli. De innebär bland annat att utöver begränsningar som detaljplanen sätter får en tillbyggnad till huvudbyggnad göras på 15 m², samt en ny byggnad på upp till 25 m². Dessutom finns fortfarande möjligheterna att bygga en friggebod på 15 m².

Ägarna till de mindre fastigheterna i kvarteret Ankartrossen menade att det finns för lite utrymme för utveckling om de gamla huvudbyggnaderna inte får rivas och man måste hålla sig 4,5 m från fastighetsgräns. 2 m framhölls som ett rimligare avstånd.

Kommentar: I det reviderade förslaget gäller att huvudbyggnad får placeras 2 m från angränsande bostadsfastighet inom det småskaliga kvarteret Ankartrossen, förutom när det gäller prickmarkerat område längs väg.

Frågan var uppe om möjligheter till ekonomisk ersättning. Det klargjordes att kommunen inte avser att ge ersättning i samband med antagandet av den nya planen. En sådan ersättning skulle kunna motiveras av att fastighetsvärdet sänks kraftigt genom ändrade planförutsättningar. I och med att de tidigare planförutsättningarna är

Möte om vattenfrågor 26 juni 2014

Deltagare: sammanlagt nio representanter för fastighetsägare och lokala organisationer (Nordkrokens Östra Fritidsområdesförening, Slomvägens samfällighetsförening samt Nordkrokens VA-förening), tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen och Byggnadsförvaltningen samt Länsstyrelsen.

Representanter från kommunen och Länsstyrelsen informerade om föreläggandet om allmän VA-anläggning i Nordkroken och vad det kan innebära för fastighetsägare.

Representanter från inbjudna föreningar lyfte olika frågor:

- Farhågor för att ett redan högt belastat dagvattensystem ska bli än mer belastat.
- Information om Östra Fritidsområdesföreningens dike som sprängdes upp 1979 med ekonomiskt och kunskapsmässigt stöd från kommunen.
- Information om att det tidigare funnits ett dike som ledde vatten västerut över gårdet bort till Kvarntorpsbäcken, förbi Flötet 1 och troligtvis i höjd med sista svängen på Västra vägen.

Kommentarer: Två ytterligare dagvattenutredningar har gjorts efter mötet. Bland annat har prövats att leda dagvatten västerut mot Kvarntorpsbäcken. Utredningarnas slutsatser är dock att avledning via befintliga avledningsvägar är bättre.

Länsstyrelsen redogjorde för sin roll och påpekade att tillstånd till markavvattning kan ges vid behov.

Projektering av VA kommer att inledas och kommunen kommer då att återkomma till de boende. Fråga om hur man gör med befintlig VA-anläggning kommer då att behandlas.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Pål Castell
Planarkitekt