



Program för detaljplaner för Norra Nordkroken Vänersborgs kommun

**Upprättat i september 2011
Reviderat i april 2012**

Godkänt av KS 2012-05-02 § 131

Innehållsförteckning

Handlingar	3
Programområdets läge	3
Syftet med programmet	4
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar	8
Skäl för att ersätta gällande detaljplaner	19
Behov av utredningar och tillstånd	23
Riktlinjer för arbete med nya detaljplaner	24
Behovsbedömning av miljöbedömning	32
Konsekvenser	33
Revidering	38
Medverkande tjänstemän	39

Program för detaljplaner för Norra Nordkroken Vänersborgs kommun

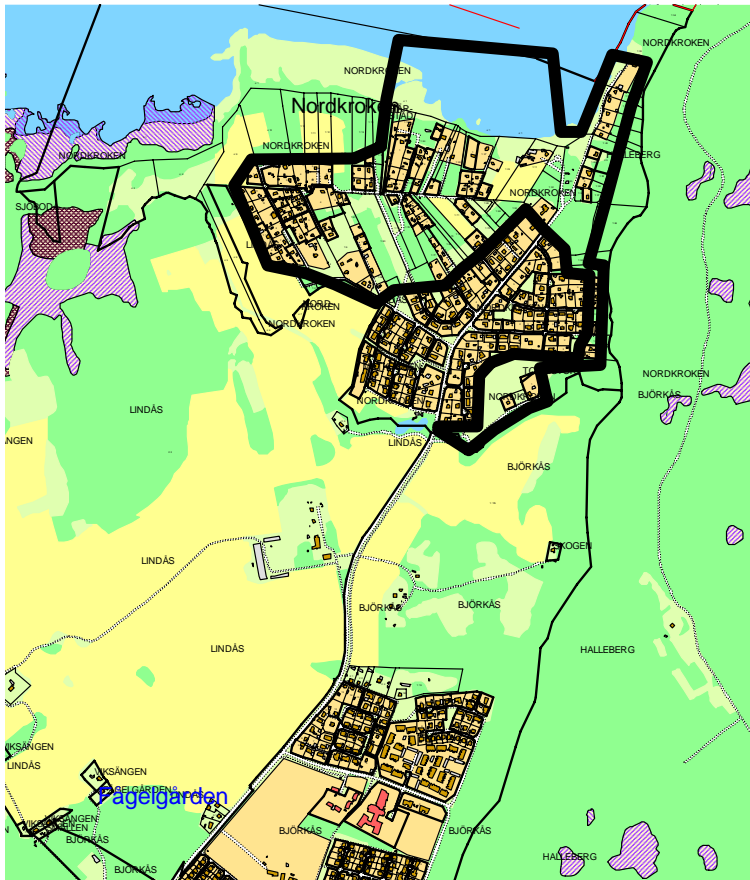
Upprättat i september 2011
Reviderat i april 2012

Programbeskrivning

Handlingar

Programbeskrivning
Användningskarta skala 1:4000
Samrådsredogörelse

Programområdets läge



Nordkroken ligger cirka 3 kilometer från Vargöns centrum och cirka 8 kilometer från Vänersborgs centrum.

Programmet omfattar de norra och östra delarna av tätorten Nordkroken. Områdets gränser följer i huvudsak gränsen för den byggnadsplan (detaljplan 287) som fastställdes den 9 december 1977. Det gränsar i öster i huvudsak till naturreservatet för Halle- och Hunnebergs rasbranter. I norr ingår badstranden i Nordkroken. För resten av Nordkroken gäller två stadsplaner (detaljplanerna 286 och 322).

Syftet med programmet

Den gällande detaljplanen för större delen av programområdet är avsedd för fritidshus. Den största tillåtna byggnadsarean är 80 kvadratmeter, varav 60 kvadratmeter för bostadshuset. I området finns privatägda obebyggda tomter som ska vara allmän plats, park. Delar av området hotas av översvämning om Vänern stiger.

Syftet med programmet är

att klargöra vilka bostadstomter som kan få en större byggrätt

att klargöra vilken parkmark som kan ändras till bostadsmark

att ta fram ett underlag för planeringen av mark som hotas av översvämning

att skapa förutsättningar för att badplatsen ska kunna utvecklas

att skydda sandstranden, peneplanet och strandvallen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2006

Kommunfullmäktige har den 20 juni 2006 antagit **Översiktsplan 2006**, som omfattar hela kommunen. Nordkroken ligger inom tätortsområde **T1 Vänersborg/Vargön**.

Ett av målen i planen är att ny bebyggelse byggs som en del av det långsiktigt hållbara samhället. Den byggs centrumnära, men också sjönära och grönnära för att ta vara på Vänersborgs naturvärden. Förändringar bidrar till upplevelsen av det vackra Vänersborg. Det finns ett utbud av former för boende i olika delar av kommunen. Boendet upplevs som tryggt.

Översiktsplan 2006 ger inte någon närmare vägledning för hur marken i tätortsområdet T1 ska användas. Nordkroken är inte beskrivet i planens redovisning av framtida områden för bostäder.

Arbetet med en **fördjupad översiktsplan för Vänersborgs stad och Vargön** pågår.

Riksintressen

Nordkroken ligger inom riksintresset enligt 4 kap 2 § miljöbalken för **Vänern med öar och strandområden**. Inom detta riksintresse ska särskilt beaktas turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen. Bestämmelsen utgör inte något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar för totalförsvaret.

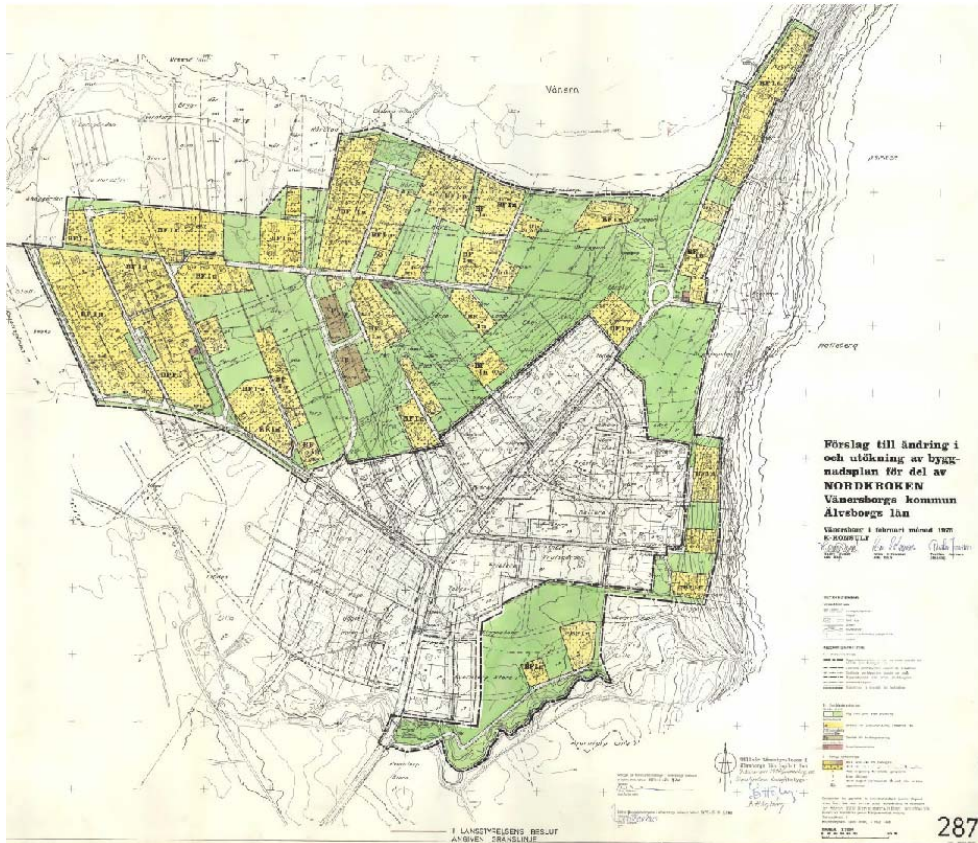
Halleberg öster om Nordkroken är av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken för **kulturminnesvården, naturvården och det rörliga friluftslivet**.

Vänern är av riksintresse enligt 3 kap 5 § miljöbalken för yrkesfisket.

Grönplan

Kommunfullmäktige har den 15 april 2009 godkänt **Grönplan Vänersborg 2008**. Grönplanen redovisar den gröna miljöns ekologiska, sociala och kulturella värden. Läs mer nedan i avsnittet natur.

Gällande detaljplaner



Plankartan för detaljplan 287

För huvuddelen av området gäller en **byggnadsplan (detaljplan 287)** som fastställdes den 9 december 1977. Planen innehåller mark för bostäder, parkering och allmän plats (vägar och parker eller planteringar).

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

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

Den minsta tillåtna tomtstorleken är 400 kvadratmeter.

Marken för parkering är avsedd för besökare till badstranden.

Syftet med byggnadsplanen är att området ska användas för **fritidsboende**.

Tidigare gällde för Nordkroken en **byggnadsplan (detaljplan 173)** som fastställdes 29 juni 1940.

Samtidigt med **byggnadsplan (detaljplan 287)** upprättades en **stadsplan (detaljplan 286)** och ett **upphävande av återstående delar av byggnadsplanen från 1940 (detaljplan 280)**. Stadsplanen omfattar den angränsande marken i söder och fastställdes den 15 februari 1979. Upphävandet gällde mark i sydväst, norr och öster och fastställdes den 9 december 1977.

Detaljplan 173 gäller fortfarande för två områden eftersom dessa områden undantogs vid fastställandet av detaljplan 286 och detaljplan 280. Det ena området ligger norr om bondgården på Nordkroken 1:11 och ska vara allmän plats, park. Det andra området ligger på en del av Nordkroken 1:5 nära korsningen mellan Västra vägen och Harrvägen. Detta område ska vara mark för bostäder.

Antagen och upphävd detaljplan



Läget för ny plan markerad på plankartan för detaljplan 287

Kommunstyrelsen beslutade den 5 september 2007 att en ny detaljplan skulle upprättas för fastigheten Nordkroken 1:67. Byggnadsnämnden antog den nya planen den 3 november 2009 § 179. Planen innebar att mark för allmän plats, park skulle bli mark för bostad.

Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen överklagades av ägarna till en grannfastighet. Länsstyrelsen beslutade den 16 juni 2010 att upphäva antagandebeslutet, eftersom det inte gjorts en rimlig avvägning mellan berörda enskilda intressen. Ägarna till Nordkroken 1:67 överklagade länsstyrelsens beslut. Regeringen beslutade den 22 december 2011 att avslå överklagandet.

Utanför detaljplan

För huvuddelen av stranden gäller inte någon detaljplan. För en mindre del gäller den ovan nämnda detaljplan 173 som fastställdes 1940.

Naturresevat

Länsstyrelsen beslutade den 12 december 2007 att utvidga naturresevatet för Halle- och Hunnebergs branter. Beslutet ersatte länsstyrelsens beslut den 25 januari 1982 att bilda detta naturresevat. Programområdet gränsar i öster i huvudsak till naturresevatet. Två områden som enligt den gällande detaljplanen är allmän plats, park ingår i resevatet. Storleken på dessa områden är cirka 450 och 200 kvadratmeter.

Natura 2000

Rasbranterna är Natura 2000-område.

Strandskydd

Strandskyddsområdet för Väneren är 300 meter brett på land och i vattnet. Strandskyddsbestämmelserna gäller inte inom detaljplanerna. Inom området för programmet omfattas stranden och en del av rasbranten av strandskydd.

Föreläggande att anordna allmän vatten- och avloppsanläggning

Länsstyrelsen har den 12 mars 2009 förelagt kommunen att senast den 31 december 2015 ha genomfört en allmän vatten- och avloppsanläggning för ett område som i huvudsak överensstämmer med programområdet.

Riktlinjer för hästhållning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 14 september 2009 antagit ”Riktlinjer för hästhållning inom Vänersborgs kommun”. Riktlinjerna gäller vid planläggning, provning, nybyggnad och utbyggnad av hästanläggningar. De används också som stöd för handläggning av klagomål eller på annat sätt konstaterade skador, störningar och olägenheter från befintliga verksamheter. Olika krav på skyddsavstånd gäller inom befintlig eller kommande planlagt område eller inom sammanhållen bebyggelse och på landsbygd med utspridd eller gles bebyggelse. Vid nya anläggningar med färre än 30 hästar bör stall och gödselanläggningar ligga minst 100 meter från bostadsmark med byggrätt. För ridhus, ridbanor och hagar är avståndet 50 meter.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 maj 2009 § 62 antagit ”Lokala miljömål för Vänersborgs år 2009-2011”.

Policy för dagvattenhantering

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit ” Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun”.

Uppdrag att upprätta program

Kommunstyrelsen har den 12 december 2009 § 301 beslutat att uppdra åt byggnadsförvaltningen att ta fram ett program för detaljplaner för Norra Nordkroken. Syftet med programmet är att klargöra vilka bostadstomter som kan få en större byggrätt och vilken parkmark som kan ändras till bostadsmark. Dessutom ska tas fram underlag för planeringen av mark som hotas av översvämning.

Förutsättningar

Markägoförhållanden

Kommunen äger parkeringsplatsen vid Sikvägen och mark norr och sydöst om vändplanen på Nordkroksvägen.

Bostadstomterna och en stor del av den allmänna platsmarken i programområdet är privatägda.

Peneplanet och större delen av stranden undantogs vid storskiftet 1803 och är en sällighet. Övriga delar av stranden är privatägd.

Bostäder

I området finns sammanlagt cirka 110 bostadshus. Cirka 90 bostadshus finns väster om Nordkroksvägen. Mellan Hallebergs rasbrant och Nordkroksvägen norr om vändslingan finns 10 hus. I sydöst vid rasbranten finns 7 hus och i söder vid Kvarntorpsbäcken 2 hus.

De flesta husen har en liten byggnadsarea och är ursprungligen avsedda för fritidsboende. Idag är vart tredje hus är bebott åretrunt. Många tomter är små.

I Södra Nordkroken ligger åretrunthus. I tätorten Nordkroken bor cirka 425 personer.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Älvsborgs länsmuseum genomförde 1999 ”Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46 för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar”. Inventeringen redovisar sex kulturhistoriskt värdefulla byggnader i programområdet.

1 Nordkroken 1:25

Bostadshus uppfört i ett och halvt plan 1920. Byggnaden har en äldre karaktär med panelarkitektur och ett burspråk inspirerat av engelsk arkitektur. Vargöns mekaniska startade sin verksamhet på fastigheten och ett större uthus har drag av den tidigare verkstadsrörelsen. Med sin välbevarade yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads- och arkitekturhistoria.

2 Nordkroken 1:29

Bostadshus uppfört i ett och halvt plan någon gång under 1930-40 talen. Med sin välbevarade tidstypiska yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads- och arkitekturhistoria.

3 Nordkroken 1:11, ”Sjötorpet”

På fastigheten finns ett mindre jordbruk. Det stora bostadshuset byggdes i början på 1800-talet och byggdes till omkring 1950. Det lilla bostadshuset uppfördes omkring 1930. Med sin förhållandevis välbevarade yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande samhällshistoria. Det är en viktig miljö som belyser Nordkrokens karaktär och ekonomiska, sociala och historiska grund innan villorna och fritidshusen blev dominerande.

4 Nordkroken 1:51

Fritidshus i ett plan uppfört 1919 och tillbyggt 1938. Med sin välbevarade tidstypiska yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads- och arkitekturhistoria.

5 Nordkroken 1:50

Tvåplansvilla med tydlig funktionalistisk stil med slätputsad fasad och tälttak. Den är uppförd 1946. Med sin välbevarade tidstypiska yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads- och arkitekturhistoria.

6 Nordkroken 1:75

Fritidshus i ett plan som troligen är uppfört under 1920-30 talen. Med sin välbevarade tidstypiska yttre karaktär tillmäts huvudbyggnaden kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads- arkitektur- och samhällshistoria. Byggnaden är ett värdefullt exempel på den fritidsbebyggelse som tillkom då människor började få bättre möjligheter och tid för friluftsliv och naturupplevelser.

På användningskartan är fastigheterna med kulturhistoriskt värdefulla byggnader markerade med q.

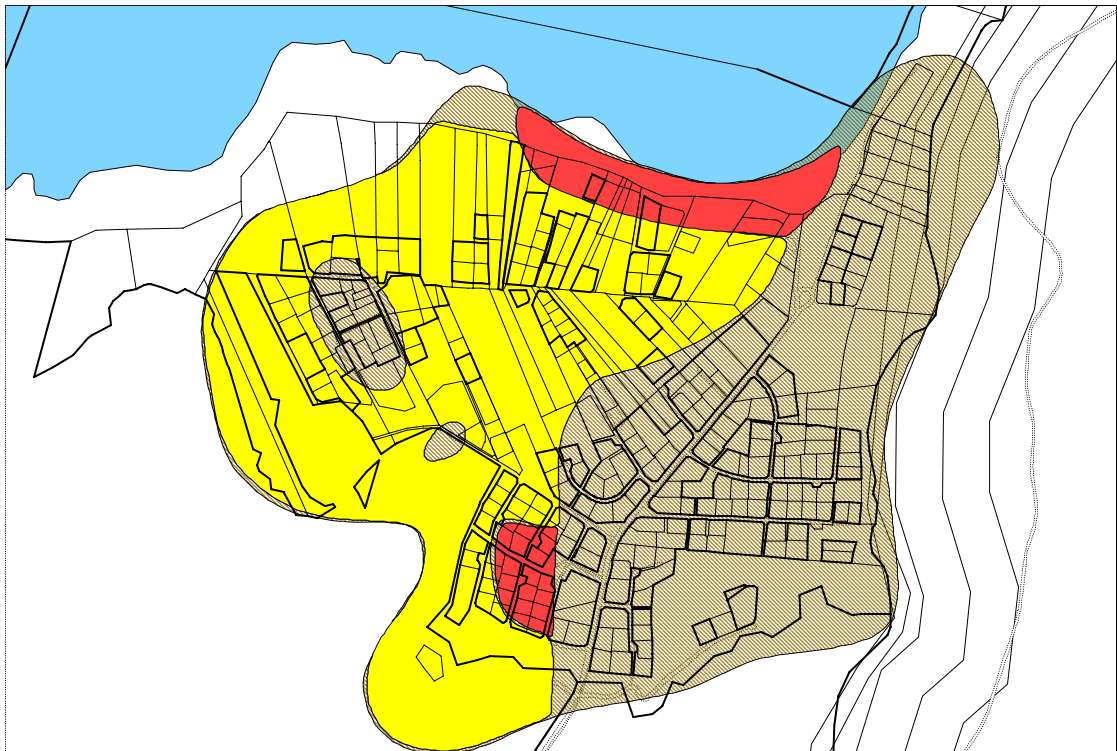
Fornlämningar



Fornlämningsområden

I programområdet finns fyra fornlämningsområden. Tre områdena i väster är fossil åkermark. På stranden ligger en boplats. På kartan redovisas även Halleberg som är fornborg. Fornlämningar är skyddade enligt lagen om kulturminnen m m. För ingrepp i ett fornlämningsområde krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden



Områden med lera

Statens Geotekniska Institutets ”Inventering av lutningsförhållanden inom tätorternas lerområden 1978” anger att ”lutande lerområde” finns i norr vid stranden (röd markering alternativt mörkgrå på svartvita kartor). ”Övriga lerområden” finns i den västra delen av programområdet (gul alternativt ljusgrå). Den östra delen av området och två mindre områden i väster ligger på andra jordarter (brun alternativt mellangrå).

Rasrisk

Det finns risk för bergras eller nedfall av block från Hallebergs rasbranter.

Radon

En översiktlig utredning om markradonrisker i Vänersborgs kommun, utförd 1989, anger att programområdet ligger inom ett normalriskområde.

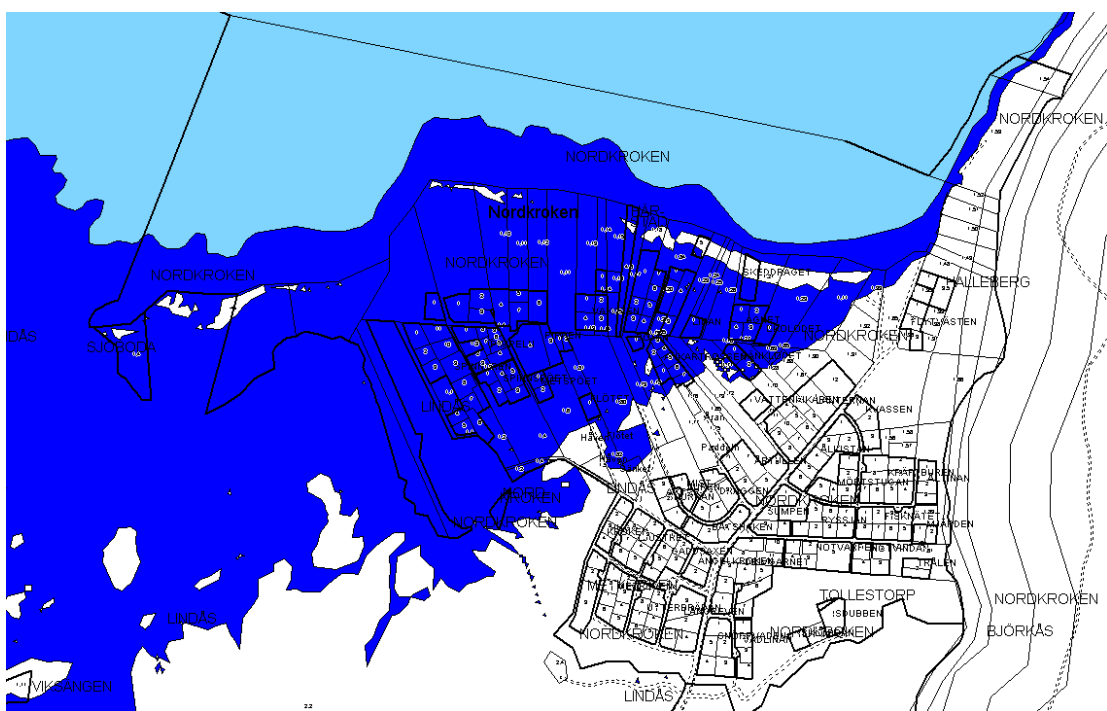
Översvämningsrisk

Klimat- och sårbarhetsutredningen har i sitt delbetänkande ”Översvämningshot” SOU 2006:94 bland annat studerat en översvämningsnivå med cirka 100 års återkomsttid och en dimensionerande nivå. 100-årsnivån ligger på +46,3 meter men bedöms kunna inträffa oftare än tidigare. Den dimensionerande nivån föreslås bli +47,4 meter i höjdsystem RH 70. (+47,5 meter i höjdsystem RH 2000 som kommunen nu använder). Utredningen anser att man tills vidare inte bör bygga på nivåer under den dimensionerande nivån.

SMHI har på uppdrag av länsstyrelsen i Västra Götalands län tagit fram ”Fördjupad studie rörande översvämningsriskerna för Vänern – slutrapport” Rapport nr 2010-85. Den dimensionerande nivån för Vänersborg blir, enligt kommunen tolkning av rapporten, +47,43 meter i höjdsystem RH 2000.

Kommunen och länsstyrelsen fortsätter att utreda vilka områden som riskerar att bli översvämmade, vilka åtgärder som finns för att skydda mark mot översvämningar och vilken markanvändning som kan godtas inom mark som kan bli satt under vatten.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län och länsstyrelsen i Värmlands län har tagit fram ”Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden”. I handboken presenteras inga exakta siffror eller nivåer för översvämningszoner. Kunskaper och bedömningar kan komma att ändras i takt med ny forskning. Därför presenteras de aktuella planeringsnivåerna i faktablad som kommer att uppdateras. I det nu gällande faktabladet 2012-01-23 anges att den framtida dimensionerande nivån för Vänersborg är +47,43 i höjdsystem RH 00. Detta motsvarar +47,61 i höjdsystem RH 2000.



Mark i Nordkroken som ligger under nivån +47,61 i höjdsystem RH 2000

En stor del av programområdet ligger på nivån +46-47 meter. Det är risk för att denna del kommer att bli översvämmad. På en högre nivå ligger all mark öster om Nordkroksvägen och ett 30 – 140 meter brett område väster om tomterna vid Nordkroksvägen. Större delen av strandvallen är tillräckligt hög.

Natur

Marknivåer och vegetation

Den västra delen av programområdet är plant och ligger på nivån +46-47 meter. Marken ligger lågt i förhållande till Vänern. På en 100-150 lång sträcka öster om det plana området stiger marken upp mot tomterna vid Nordkroksvägen som ligger på omkring +56-58 meter. Mellan Nordkroksvägen och Hallebergs rasbrant finns en flackare slutning. Rasbrantens fot ligger på +60- 61 meter. I norr finns en strandvall som når +47-49 meter.

På den detaljplanelagda parkmarken finns tät lövskog omväxlande med öppna grästor. Vid rasbranten är skogen mycket tät.

Stranden med badplats

Vid Vänern finns en cirka 500 meter lång sandstrand som är en populär badplats och ett viktigt friluftsområde. Där finns en pir. Bredden på sandstranden varierar med Vänerns vattenstånd. En parkeringsplats för besökarna finns vid Sikvägen cirka 300 söder om stranden.

Mellan stranden och Nordkroksvägens vändplats finns en gångväg.

Strandvall

I anslutning till stranden finns en strandvall. Krönet på vallen ligger på drygt nivån +48 meter. Vid höga vattennivåer når vattnet fram till vallen. Detta medför risk för erosion och att vattnet bryter igenom vallen. Vegetationen fungerar som armering och stabiliserar och förhindrar erosion. På vallen finns cirka fem bostadshus och några uthus.

Peneplan

Den plana urbergsytan kring Halleberg är en mycket välutbildad del av det så kallade subkambriska peneplanet. Detta peneplanområde är det mest välutbildade i Sverige. Nordkroken är därför ett välbesökt exkursionsmål för studenter som läser geologi. Sammantaget är det alltså av stor vikt att värna om detta unika område.

Särskilt värdefulla områden enligt grönplanen



Utdrag ur karta i Grönplan 2008

Grönplanen, som antogs av kommunfullmäktige 2009, pekar ut två grönområden i Nordkroken: Stränderna i norr (område 1 på kartan) och Kvarntorpsbäcken i söder (område 2 på kartan). Områdena har både höga naturvärden och sociala värden.

Vid stränderna går urberget i dagen med en stor flat yta som sträcker sig ett par hundra meter ut i vattnet. Det är det subkambriska peneplanet som har höga geologiska värden. Berghällarna och sandstranden är en omtyckt badplats. Parkeringsplatser finns i anslutning till badplatsen. Den största finns vid Sikvägen.

Kvarntorpsbäcken rinner ner från Halleberg via Skäktefallet (Brudslöjan). Bäckravinen är en översilad lövskog och där finns gott om dödved, bohålor och träd med socklar. Skäktefallet och bäcken är välbesökta och används regelbundet av förskolor och skolor vid utflykter. Bäckren är klassad som en nyckelbiotop. Söder om bäcken ligger ett område vid Halleskogen.

Rasbranterna är naturreservat. Halleberg ingår inte i området för Grönplanen men att vandra nedanför Halleberg och även på vissa ställen kunna ta sig upp på berget är värdefullt för många. Eftersom bebyggelsen på många ställen ligger tätt intill branterna hindras allmänheten från att nå berget utmed långa sträckor.

Strategier från Grönplanen

- Stranden utvecklas för friluftslivet och naturvården och undantas från exploatering.
- Bäckravinen lämnas för fri utveckling och undantas från exploatering.
- Ny bebyggelse får inte hindra tillgängligheten till bergsbranterna

Trafik

Vägnät

Nordkroksvägen är förbindelsen med Vargön och det övergripande vägnätet. På vissa sträckor genom Vargön har Nordkroksvägen en dålig trafiksäkerhet. Vägen ska därför förses med en gång- och cykelbana.

Vägarna i området är enkla. Den gällande detaljplanen redovisar vägar med varierande bredd mellan fastighetsgränserna. De smalaste vägarna är 4 meter breda, de bredaste 7 meter.

För en detaljplan ska finnas en huvudman som ansvarar för den allmänna platsmarken (gator, vägar, parker, natur med mera) i planområdet. Den gällande detaljplanen, som fastställdes 1977, är en byggnadsplan. Detta innebär att det ska finnas en enskild huvudman. Planen saknar fortfarande en huvudman. För en del av Slomvägen har bildats en gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykelväg

Längs med Nordkroksvägen genom Nordkroken och mellan Nordkroken och norra Vargön finns en gång- och cykelbana.

Parkering

Vid Sikvägen finns en parkeringsplats för besökare till badstranden. På den detaljplanlagda marken för parkering finns plats för cirka 180 bilar. Även en del av allmän plats, park används för parkering. Kommunen äger marken.

För besökarna till badstranden finns även en liten parkeringsplats i närheten av vändslingan på Nordkroksvägen.

Service

Förskola

En förskola finns i södra Nordkroken. Den har plats för fler barn.

F-6 skola

Granåsskolan i norra Vargön är den närmaste F-6 skolan. Den har plats för fler elever. Avståndet till skolan är cirka 1,5 km.

7-9 skola och gymnasium

7- 9 skolor och gymnasium finns i Vänersborgs stad.

Kommersiell service

Närmaste affärscentrum finns i Vargön.

Busstrafik

Nordkroken har direkt bussförbindelse med Vargön, Vänersborg och Öxnered och vissa tider med NÄL och Trollhättan. Bussar avgår var 15 min under högtrafik och var 30 minut under övrig tid. Restiden till Vargöns centrum är 15 minuter och till Vänersborgs centrum 25 minuter. I Vargön och Vänersborg finns möjligheter att byta till andra busslinjer.

I Nordkroken finns tre busshållplatser.

Tågtrafik

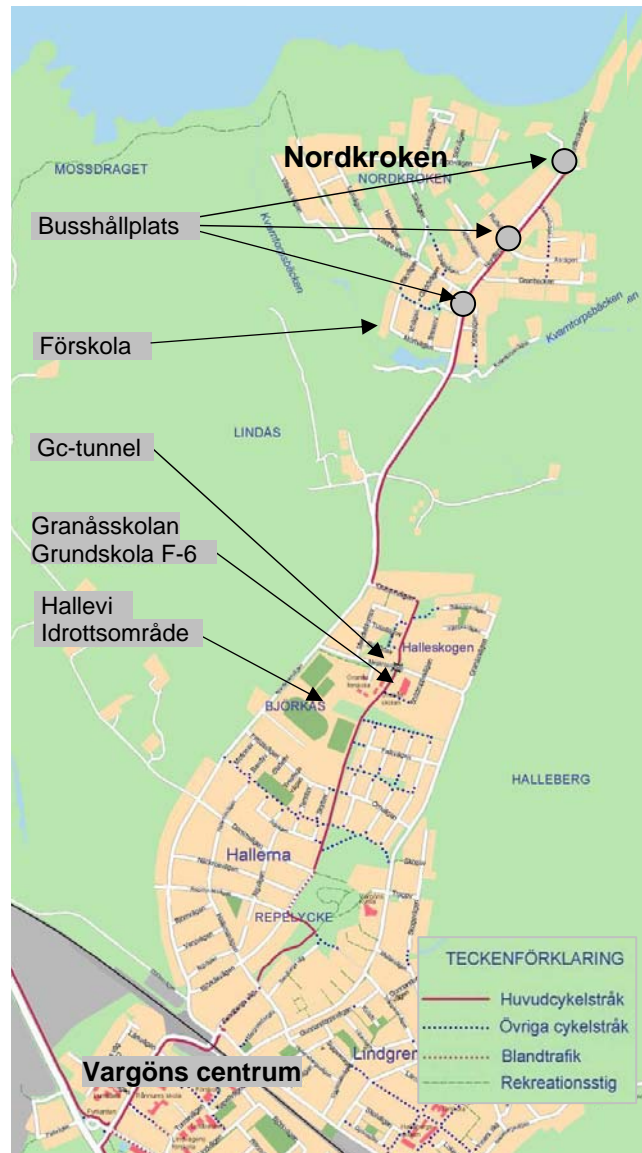
I Vargön, 2,5-3 kilometer söder om Nordkroken, stannar persontåg.

Vatten och avlopp

VA-förhållandena på 1970-talet

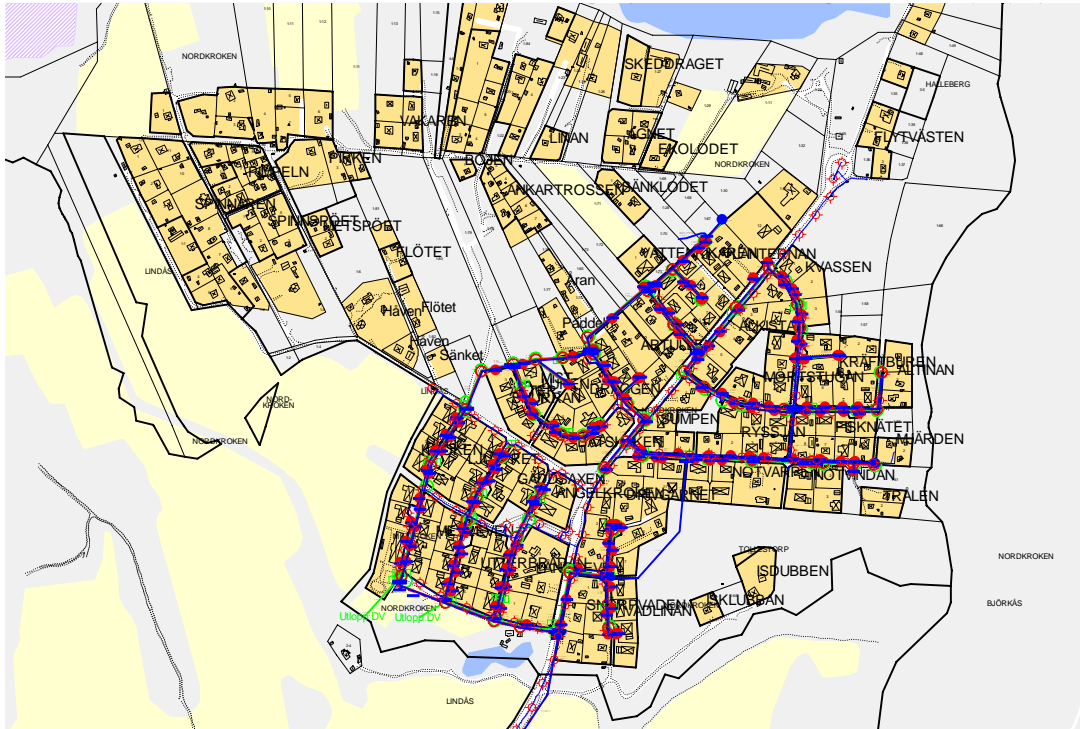
När den gällande detaljplanen (byggnadsplanen) upprättades i mitten av 1970-talet var det inte ekonomiskt och tekniskt möjligt att anordna ett kommunalt vatten- och avloppsnät till byggnaderna i området. Området skulle därför även i fortsättningen användas för fritidsboende. Den största tillåtna byggnadsarean för bostadshus begränsades till 60 kvadratmeter.

Samtidigt med byggnadsplanen upprättades en stadsplan för södra Nordkroken där det var möjligt att anordna ett kommunalt vatten- och avloppsnät. Där är den tillåtna sammanlagda byggnadsarean 200 kvadratmeter varav för komplementbyggnad högst 40 kvadratmeter.



VA-förhållandena 2007

Miljö- och hälsoskyddskontoret arkivstuderade år 2007 avloppsförhållandena i området. Detta år hade 27 fastigheter en godkänd anläggning varav 6 var avsedda för vinterbruk. De övriga fastigheterna hade troligen föråldrade eller inga anläggningar. Avloppsstandaren var låg och tillät inga höga belastningar. Detta innebar en risk för att bad- och dricksvattnet förorenades. I området hämtades dricksvatten från privata brunnar.



Kommunens vatten- och avloppsledningar

VA-förening

Flera fastighetsägare har bildat Nordkrokens VA-förening, som år 2008 har anlagt ett VA-nät i den västra delen av området. Detta privata nät är anslutet till kommunens dricks- och spillvattennät. I mars 2009 var cirka 50 fastigheter anslutna till föreningens nät. Detta är ungefär hälften av fastigheterna i programområdet. En gemensamhetsanläggning har bildats för en del av föreningens ledningar.

Två fastighetsägare vid Nordkroksvägen norr om vändslungan har tidigare anlagt en egen spillvattenledning till kommunens spillvattennät vid fastigheten Kvassen 2. En gemensamhetsanläggning har bildats för de båda fastigheterna och de övriga fastigheter där ledningen lagts.

Föreläggande att anordna allmän VA-anläggning

Andra fastighetsägare bildade Nordkrokens miljöförening, som begärde att länsstyrelsen skulle ålägga kommunen att utvidga verksamhetsområdet för allmänna VA-anläggningar till att omfatta hela Nordkroken. Länsstyrelsen beslutade den 12 mars 2009 att förelägga kommunen att senast den 31 december 2015 ha genomfört en allmän vatten- och avloppsanläggning för ett område som i huvudsak överensstämmer med den gällande detaljplanen (byggnadsplanen). Marken i sydöst ingår inte.

VA-plan

Kommunens VA-plan anger att kommunen kommer att bygga ut VA-nätet i Nordkroken 2015. Arbetet med en ny VA-plan pågår.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit ”Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun”. Policyn anger att:

- Dagvatten ska ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt.
- Dagvatten ska hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och naturmiljö kan uppnås. Dagvattnet ska användas som en resurs för närmiljön och synliggöras där så är möjligt och motiverat.
- Den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas, så att dagvattnet även efter bebyggelse kan tränga ner i marken istället för att rinna av på ytan och orsaka stora flöden.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Vid exploatering och planläggning av större områden ska en särskild dagvattenutredning utföras i tidigt skede.
- Tillförseln av dagvatten i ledningssystem ska minska.
- Förorening av dagvatten ska begränsas, främst vad gäller metall- och petroleumprodukter. Åtgärder för att minska föroreningar ska genomföras i första hand vid föroreningarnas källor där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Förorenat dagvatten ska där så är möjligt och motiverat separeras från rent dagvatten.

Buller

Den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger inte 55 dBA vid bostadshusen i Nordkroken

Lantbruk

På fastigheten Nordkroken 1:11 som ligger cirka 80 meter nordväst om vändslingan på Nordkroksvägen finns en bondgård Grannar har klagat över att där finns hästar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 13 oktober 2008 lämnat tillstånd till fastighetsägaren att ha 4 hästar på fastigheten. Hästhagen får inte ligga närmare än 30 meter från de klagandes fastigheter.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut överklagades. Miljödomstolen har den 23 september 2010 avslagit överklagandet.

På fastigheten finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Se nummer 3 i beskrivningen av sådana byggnader.

Skäl för att ersätta gällande detaljplaner

Nya förutsättningar för att anordna avlopp

När den gällande detaljplanen (byggnadsplanen) för området upprättades i mitten av 1970-talet var det inte ekonomiskt och tekniskt möjligt att anordna ett kommunalt vatten- och avloppsnät. Området skulle därför även i fortsättningen användas för fritidsboende. Den största tillåtna byggnadsarean för bostadshus är därför 60 kvadratmeter och för komplementbyggnader 20 kvadratmeter. I dag är ungefär vart tredje bostadshus bebott året runt.

De enskilda avloppsanläggningarna har en låg standard. För att skydda dricksvattnet och badvattnet är det önskvärt att ansluta samtliga bostadshus.

Länsstyrelsen har förelagt kommunen att anlägga ett vatten- och avloppsnät för programområdet, med undantag av mark i sydöst, senast vid utgången av år 2015. Kommunens VA-plan anger att vatten- och avloppsnätet kommer att anläggas 2015.

Jämfört med 1970-talet finns det idag bättre ekonomiska och tekniska möjligheter att koppla området till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet. Ungefär hälften av fastighetsägarna har bildat en förening för att anlägga ett vatten- och avloppsnät som har anslutits till kommunens nät. Detta innebär att hälften av bostadshusen i området nu är anslutna.

Med ett kommunalt dricksvatten- och spillvattennät blir det möjligt att tillåta större bostadshus. Dessutom bör en del av marken för allmän plats, park kunna bli mark för bostäder. På parkmarken finns flera avstyckade privatägda fastigheter, som förlorade sin byggrätt när den gällande detaljplanen fastställdes 1977.

Andra skäl för att utöka byggrätten och öka antalet bostäder

Bostäderna kommer att ligga nära en badplats och Halleberg samt naturmiljön på Viksängen. Detta uppfyller kommunens vision i översiktsplan 2006 om ett sjönära och grönnära boende.

I Nordkroken finns en förskola. Avståndet till Granåsskolan i norra Vargön (F - 6 skola) är cirka 1,5 km.

Täta bussförbindelser finns med Vargön och Vänersborg.

Nordkroksvägen genom Vargön kommer att byggas om för att förbättra trafiksäkerheten och höja vägens kapacitet. På längre sikt planeras en ny huvudväg väster om Vargön.

Prövning av strandskydd

För Vänern gäller strandskyddsbestämmelser på land och i vatten inom 300 meter från strandlinjen. Strandskydd gäller inte idag inom den detaljplanelagda marken i Nordkroken.

7 kap 18 g § miljöbalken anger att för områden där strandskyddsbestämmelserna har upphävts ska strandskydd åter gälla om en detaljplan ersätts av en ny detaljplan eller upphävs. När den nya planen upprättas måste därför prövas om strandskydd inte ska gälla för någon del av planområdet. Detta regleras med en planbestämmelse. (4 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken.

”18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).”

När nya detaljplaner upprättas i Nordkroken för mark inom 300 meter från strandlinjen måste prövas var strandskyddet kan upphävas och var det ska gälla strandskydd.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för de redan bebyggda tomterna är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § 1. miljöbalken).

Syftet med de nya detaljplanerna är bland annat att ändra en del allmän plats, park till bostadsmark. Det särskilda skälet för upphäva strandskyddet för den marken är att den behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. (7 kap 18 c § 5. miljöbalken).

Det angelägna allmänna intresset är att förtäta och utveckla tätorten Nordkroken. Detta ger långsiktiga fördelar för samhället. I Nordkroken finns en förskola som har plats för fler barn. I norra Vargön finns en F-6 skola som har plats för fler elever. Nordkroken har täta bussförbindelser med Vargön och Vänersborgs stad. Nya bostadskvarter kan anslutas till de befintliga väg- och VA-näten. Dessutom är Nordkroken en bra boendemiljö med närhet till badstrand och strövområden. Det är inte rimligt att en förtätning av orten endast skulle få ske på ett större avstånd än 300 meter från stranden eller på andra platser i kommunen. I södra Nordkroken finns ett obebyggt område, allmän plats park i den gällande detaljplan, som används som lek- och festplats. Denna mark bör inte bebyggas utan den nuvarande markanvändningen bör fortsätta.

Särskilda skäl för att bebygga delar av parkmarken väster om tomterna vid Nordkroksvägen är att detta område är avskilt från stranden av bebyggelse på och söder om strandvallen. Med undantag av gångvägarna till stranden används inte området av det rörliga friluftslivet. Området har inte något större värde för djur- och växtlivet. De nya detaljplanen ska säkerställa fria passager genom området till stranden.

Norr om vändplanen på Nordkroksvägen finns två obebyggda fastigheter som enligt den gällande detaljplanen ska vara allmän plats, park. Där finns inte något stort behov av förbindelser mellan stranden och marken öster om fastigheterna. I öster ligger Hallebergs rasbrant som är svår att ta sig upp för. En markerad gångväg upp till berget finns längre söderut från vändplanen. Att röra sig norrut längs med rasbranten leder inte långt. Norr om programområdet är det omöjligt att gå eftersom rasbranten stupar i Vänern. De båda fastigheterna har marginell betydelse för djur- och växtlivet. Av dessa skäl bör användningen av fastigheterna ändras från allmän plats till bostadsmark.

Risken för översvämning kan hindra en utökad byggrätt

Det är tveksamt om större bostadshus kan tillåtas i hela området. En stor del av marken i väster ligger så lågt att den riskerar att bli översvämmad om Vänern stiger. Denna fara var inte känd när den gällande detaljplanen fastställdes 1977.

Klimat- och sårbarhetsutredningen har föreslagit att bostäder tills vidare inte uppförs under den dimensionerande nivån +47,5 meter i höjdsystem RH 2000. SMHI har gjort en fördjupad studie. Kommunen har tolkat att studien sänkt den dimensionerande nivån för Vänersborg till 47,43 meter. Länsstyrelsen har i ett faktablad den 23 januari 2012 höjt nivån till +47,61 meter.

Det pågår diskussioner om vad risken för översvämning innebär för den befintliga och framtida bebyggelsen. Kan bostadshus tillåtas på en lägre nivå om de utformas så att de inte skadas vid en översvämning? Blir kommunen ansvarig om byggnader skadas? Är det ekonomiskt och tekniskt möjligt att valla in den mark i Nordkroken som hotas av översvämning? Strandvallens krön ligger på nivå +47-49 meter och borde ge ett visst skydd mot höga vattennivåer. Men i så fall måste strandvallen anslutas till en skyddsvall som anläggs längre västerut vid Kvarntorpsbäcken. Dessutom finns en risk för att det höga vattnet kan orsaka erosion i strandvallen. Dessa frågor måste besvaras innan nya detaljplaner kan upprättas för den lågt liggande marken.

Ansvar för vatten och spillvatten

Programområdet ligger utanför kommunens nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp. En gemensamhetsanläggning har bildats för en del av de ledningar som Nordkrokens VA-förening anlagt. Två fastigheter norr om vändslingan på Nordkroksvägen har anlagt en egen ledning till kommunens nät. Länsstyrelsen har förelagt kommunen att anlägga ett vatten- och avloppsnät för nästan hela området senast vid utgången av år 2015.

Inom ett verksamhetsområde har fastighetsägarna rätt att ansluta sig de kommunala ledningarna. De är skyldiga att betala anslutningsavgift men är inte skyldiga att ansluta fastigheten. Av miljö- och hälsoskyddsskäl är den bästa lösningen att alla fastigheterna i området ansluts till kommunens nät, antingen med enskild anslutning eller genom en gemensamhetsanläggning.

Dagvattenpolicy

Dagvattenpolicy ska tillämpas vid utformningen av byggnader och mark inom planområdet. Dagvattnet ska så långt möjligt tas om hand lokalt inom planområdet så att föroreningar inte leds till Vänern. Enkla lösningar kan vara att leda vattnet via ränn-dalar eller stenkistor till infiltrationsytor eller dammar. Vid större nederbörds mängder kan vattnet ledas vidare med fördröjning.

Ansvar för allmän plats

Den gällande detaljplanen, som fastställdes 1977, är en byggnadsplan. Byggnadsplaner motsvarar detaljplaner med enskild huvudman. I en sådan plan ansvarar en förening för skötseln av den allmänna marken: vägar och parker. Någon förening har emellertid aldrig bildats för den gällande planen. En del av Slomvägen ingår i en gemensamhetsanläggning.

Vägarna i området är enkla och smala. Kommunen avser inte att överta skötseln av vägarna och parkerna i området. Större delen av de nya detaljplanerna ska därför ha enskild huvudman och det ska bildas föreningar som ansvarar för att anlägga och sköta vägar och parker samt vårda naturmark. Under arbetet med nya detaljplaner ska prövas om kommunen ska bli huvudman för mark som gränsar till detaljplan med kommunal huvudman. Kommunen kan även bli huvudman för större markområden som den redan äger.

Etappindelning

En preliminär uppdelning av området kan vara att först upprätta nya detaljplaner för den mark som ligger över den dimensionerande nivån för översvämning (+47,61 meter i höjdsystem RH 2000). För marken under denna nivå måste möjligheterna att skydda sig mot högt vatten utredas innan det går att avgöra inriktningen på en framtida detaljplan

Behov av utredningar och tillstånd

Skydd mot översvämningar

En stor del av programområdet i väster hotas av översvämning. Det bör utredas om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att skydda bebyggelsen mot översvämning. Strandvallen ger ett skydd men i väster är det nödvändigt att förlänga vallen för att hindra att vatten från Vätern och Kvarntorpsbäcken tränger in. Även befarade skador på stranden och naturmiljöer ska utredas.

Skydd av strandvallen

Vid höga vattennivåer i Vätern når vattnet ända fram mot strandvallen vilket medför stor risk för erosion och därmed att vatten bryter igenom vallen. Vid planering av ytterligare bebyggelse i Nordkroken måste kommunen ta ansvar för att förhindra detta. Inför framtida höga vattennivåer är det därför viktigt att förebygga erosion. Vegetation i och på vallen kan utgöra en armering som stabiliserar och förhindrar erosion. Det är därför viktigt att inte befintlig vegetation tas bort.

Anmälan om vattenverksamhet

För att skydda områden mot översvämningar kan det krävas åtgärder i vattenområden. I så fall kan det finnas behov av att göra en särskild anmälan om vattenverksamhet.

Dagvattenutredning

Grundvattnet står högt i Nordkroken. Från Halleberg strömmar vatten. Det kan därför vara lämpligt att utreda om dagvattnet kan fördröjas och samlas i dammar.

Geoteknisk utredning

Geotekniska utredningar ska utföras för områden med erosionskänsliga jordarter.

Utredning om rasrisk

Risken för bergras eller blocknedfall vid Hallebergs rasbranter ska utredas.

Arkeologisk utredning

Vid strandvallen och på stranden finns dokumenterade fornlämningar. Det bör utredas om det i närheten av dessa finns fler fornlämningar. För att utföra arkeologisk undersökning krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Kulturhistorisk utredning

Den kulturhistoriska byggnadsinventeringen 1999-2000 kan behöva kompletteras.

Riktlinjer för arbete med nya detaljplaner

Väster om tomterna vid Nordkroksvägen och över marknivå +47,61



Marknivå: +47,6 - +59,0

Markägare: I huvudsak enskilda

Befintlig bebyggelse: 11 småhus

Möjlig ny bebyggelse: 20-25
småhus

Vägar: Enskild huvudman

Parkmark: Enskild huvudman

Kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse: 1 fastighet

Riktlinjer för fortsatt planarbete

En ny detaljplan ska tas fram.

Byggrätten ska bli större.

En stor del av parkmarken i gällande detaljplan ska bli mark för bostäder. Särskilda skäl föreligger för dispens från strandskyddsbestämmelserna. Det ett angeläget allmänt intresse att förtäta tätorten. Området är avskilt från stranden av bebyggelse på och söder om strandvallen. Med undantag av gångvägarna till stranden används inte området av det rörliga friluftslivet. Området har inte något större värde för djur- och växtlivet.

Samtliga bostadshus ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Genom området ska finnas flera förbindelser till stranden och badplatsen.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska beaktas.

Området gränsar till en detaljplan där kommunen är huvudman för allmän plats. I planarbetet ska prövas om kommunen ska vara huvudman för delar av området eller om det ska vara enskild huvudman.

Norr om vändslingan på Nordkroksvägen



Marknivå: +46 - +55

Markägare: Enskilda

Befintlig bebyggelse: 10 småhus

Möjlig ny bebyggelse: 3 småhus

Vägar: Enskild huvudman

Parkmark: Enskild huvudman

Kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse: 2 fastigheter

Riktlinjer för fortsatt planarbete

En ny detaljplan ska tas fram.

Byggrätten ska bli större.

De tre avstyckade tomterna som enligt gällande detaljplan ligger på parkmark ska bli mark för bostäder. Särskilda skäl föreligger för dispens från strandskyddsbestämmelserna. Det ett angeläget allmänt intresse att förtäta tätorten. Det finns inte något stort behov av förbindelser mellan stranden och marken öster om de två fastigheterna i norr. I öster ligger Hallebergs rasbrant som är svår att ta sig upp för. Att röra sig norrut längs med rasbranten leder inte långt. Norr om programområdet är det omöjligt att gå eftersom rasbranten stupar i Vänern. En markerad gångväg upp till berget finns från vändplanen på Nordkroksvägen. De tre fastigheterna har marginell betydelse för djur- och växtlivet.

Samtliga bostadshus ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska beaktas.

Enskild huvudman ska ansvara för Nordkroksvägen norr om vändplanen och för grönområden.

Öster och söder



Marknivå: +54 - +77

Markägare: Kommunen och enskilda

Befintlig bebyggelse: 9 småhus

Möjlig ny bebyggelse: 1 småhus

Vägar: Kommunen ansvarar för Nordkroksvägen. Övriga vägar ska ha enskild huvudman

Parkmark: Enskild huvudman

Riktlinjer för fortsatt planarbete

En ny detaljplan ska tas fram.

Byggrätten ska bli större.

En avstyckad tomt mellan kv Isdubben och kv Isklubban i söder som enligt gällande plan ligger på parkmark ska bli mark för bostäder.

Övrig parkmark ska förbli grönområde.

Samtliga bostadshus ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Enskild huvudman ska ansvara för vägar och grönområden.

Strandvallen



Marknivå: +47,5 - +49

Markägare: I huvudsak enskilda

Befintlig bebyggelse: 5 småhus

Möjlig ny bebyggelse: 0

Vägar: Enskild huvudman

Parkmark: Enskild huvudman

Kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse: 2 fastigheter

Riktlinjer för fortsatt planarbete

En ny detaljplan ska tas fram.

Byggrätten ska bli större.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska beaktas.

Strandvallen ska skyddas mot erosion. Vegetationen på vallen ska vara kvar. Andra åtgärder för att förhindra erosion finns. Detta bör studeras i en geoteknisk utredning.

Parkmarken ska förbli grönområde.

Samtliga bostadshus ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Enskild huvudman ska ansvara för vägar och grönområden.

Tillgängligheten till badplatsen ska förbättras.

Utredningsområde under marknivå +47,61



Marknivå: + 46 - +47,6

Markägare: I huvudsak enskilda

Befintlig bebyggelse: Cirka 70 småhus

Möjlig ny bebyggelse:
Förutsättningar för att skydda bostadshusen mot översvämning måste först utredas.

Vägar: Enskild huvudman

Parkmark: Enskild huvudman

Riktlinjer för fortsatt planarbete

Möjligheterna att skydda området mot översvämning måste utredas.

En ny plan som tillåter större byggnader kan inte upprättas förrän det blivit klarlagt om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att skyddas området mot översvämning.

Möjligen kan den gällande detaljplanen ändras för att medge en friare placering av byggnaderna.

Samtliga bostadshus ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Enskild huvudman ska ansvara för vägar och grönområden.

Parkering



Marknivå: +46 - +47

Markägare: Kommunen

Vägar: Enskild huvudman

Parkering: Den detaljplanelagda marken för parkering rymmer cirka 180 bilar. Idag har används även parkmark för parkering.

Riktlinjer för fortsatt planarbete:

En ny detaljplan ska tas fram.

Parkeringsplatsen ska bli större. Den ska rymma cirka 400 bilar.

Parkmark i gällande plan ska bli mark för parkering.

Enskild huvudman ska ansvara för vägar.

Badplats



Marknivå: Vänerns varierande yta
- +47

Markägare: Enskilda.

Större delen av stranden inklusive peneplanet undantogs vid storskiftet 1803 och är en samfällighet

Sandstranden vid Nordkroken är en populär badstrand och hela området ett viktigt friluftsområde. Peneplanet är ett välbesökt exkursionsmål för studenter som läser geologi.

Riktlinjer för fortsatt planarbete:

En detaljplan ska tas fram.

Sandstranden och peneplanet ska skyddas.

Tillgängligheten till badplatsen ska förbättras.

Lantbruk



Marknivå: +46 - +51

Markägare: Enskild

Vägar: Enskild huvudman

Kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse: 1 fastighet

Riktlinjer för fortsatt planarbete:

En ny detaljplan ska tas fram.

Byggrätten ska bli större.

Övrig parkmark ska förbli grönområde.

Samtliga bostadshus ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska beaktas.

Enskild huvudman ska ansvara för vägar och grönområden.

Hästhagar får inte ligga närmare mark för bostäder än 30 meter.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Krav på miljöbedömning

När en detaljplan upprättas ska, enligt 5 kap 18 § andra stycket upphävda plan- och bygglagen (1987:10), bestämmelserna i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 5 kap 18 § tredje stycket upphävda plan- och bygglagen (1987:10) ska oavsett vad som följer av andra stycket en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att programområdet tas i anspråk för åtta uppräknade verksamheter.

Nuvarande markanvändning

I programområdet finns bostadshus och parkmark. Två tredjedelar av antalet bostadshus är fritidshus.

Föreslagen markanvändning

Den tillåtna byggnadsarean på bostadshusen ska utökas för att göra det lättare att bo åretrunt. Antalet bostadshus kommer att bli fler när en del av parkmarken i den gällande detaljplanen kommer att ändras till mark för bostäder. Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det ska utredas om det är lämpligt med åretrunthus på mark som riskerar att bli översvämmad.

Behovsbedömning

Verksamheter i 5 kap 18 § tredje stycket upphävda plan- och bygglagen (1987:10)

De blivande detaljplanerna kommer inte att tillåta någon av de verksamheter som räknas upp i 5 kap 18 § tredje stycket upphävda plan- och bygglagen (1987:10).

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: Flera av de små fritidshusen kommer att ersättas av större åretrunthus. En del av parkmarken kommer att bebyggas. Anslutning av bostadshusen till kommunens VA-nät kommer att ersätta enskilda reningsanläggningar. Dagvatten ska omhändertas lokalt. Förslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Den utökade byggrätten kommer att förändra stads- och landskapsbilden obetydligt. Utsläpp av avloppsvatten från enskilda anläggningar kommer att upphöra. Detta kommer att förbättra vattenkvaliteten i Vänern.

Natura 2000

Hallebergs rasbranter är Natura 2000-område. Programområdet gränsar till detta område. Att bostadshusen i programområdet blir fler kommer inte att skada Natura 2000-området.

Riksintressen

Dee tänkta förändringarna i Nordkroken kommer inte att påtagligt skada **Halleberg** som är av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken för **kulturminnesvården, naturvården** och **det rörliga friluftslivet** eller riksintresset enligt 4 kap 2 § miljöbalken för **Vänern med öar och strandområden**. Inte heller kommer riksintresset enligt 3 kap 5 § miljöbalken för **yrkesfisket i Vänern** att påverkas påtagligt.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av nya detaljplaner i Nordkroken inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planerna behöver därför inte miljöbedömas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet den 21 december 2011 över programförslaget bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning är inte nödvändig.

Beslut

När byggnadsnämnden beslutar att upprätta detaljplaner för områden inom programområdet kommer den att ta ställning om planförslagen innebär en betydande påverkan på miljön.

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

I Nordkroken bor idag omkring 425 personer. Antalet invånare kommer att öka när nya bostadshus får uppföras på mark som tidigare inte fått bebyggas och tidigare fritidshus förvandlas till åretrunthus. Mellan 20 och 30 nya hus bedöms tillkomma och i dessa hus kommer att bo mellan 50 och 80 personer.

I Nordkroken finns en förskola. Närmaste F-6 skola är Granåsskolan i norra Vargön på cirka 1,5 kilometers avstånd. Både förskolan och skolan har plats för fler barn.

De boende har nära till badstrand och strövområden.

Nordkroken har täta bussförbindelser med Vargön och Vänersborg.

Nordkroken saknar kommersiell service. Den bedömda befolkningsökningen lär inte öka förutsättningarna för sådan service. Närmaste ort för service är Vargön.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att få kostnader för att upprätta nya detaljplaner och för de utredningar som kan behövas som stöd för planarbetet. Dessutom blir det kostnader för att anlägga vatten- och avloppsledningar och för att utreda risken för översvämningar, för skydd mot översvämningar och klarlägga ansvaret för ersättning till bebyggelse som skadas.

De enskilda fastighetsägarna kommer att bekosta en förbättring av vägnätet och skötsel av vägarna. De kommer också att betala avgifter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningarna.

Konsekvenser för naturmiljön

Cirka 40 procent av naturmarken i norra delen av programområdet kommer att bebyggas med bostadshus. I sydöst blir naturmark kvar med undantag för en ny bostadstomt. När parkeringsplatsen växer försvinner naturmark.

Strandvallen ska skyddas mot erosion.

I väster kommer naturmarken vara kvar medan man utreder om det är möjligt att skydda området mot översvämning. Först när utredningen är klar blir det möjligt att redovisa konsekvenserna för naturmiljö i denna del av Nordkroken.

Miljö kvalitetsnormer

De nya detaljplanerna medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken för halterna av kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen och kolmonoxid i utomhusluft kommer att överskridas i programområdet.

Vattnet i Vänern har god ekologisk status. Vattnet vid stranden i Nordkroken är påverkat av utsläpp från de enskilda avloppsanläggningarna. Ibland förekommer algblomning. De enskilda anläggningar kommer att tas ur bruk när bostadshusen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Denna förändring har redan påbörjats. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vänern. Dessa åtgärder medför att Vänerns ekologiska status inte kommer att försämrats och att kvaliteten vattnet vid stranden i Nordkroken kommer att förbättras.

Avstämning mot de lokala miljömålen

Kommunfullmäktige har den 13 maj 2009 § 62 antagit ” Lokala miljömål för Vänersborgs år 2009-2011”.

1 Begränsad klimatpåverkan

1.1 Energianvändningen ska ständigt minska samtidigt som andelen förnyelsebar energi av den totala energianvändningen ska öka

Utsläppen av växthusgaser ska som medelvärde för perioden vara minst 4 % lägre än utsläppen år 1990.

Kommentar

Val upp uppvärmningsform av byggnader kan inte styras med detaljplanebestämmelser. Behovet av energi för transporter kommenteras under punkt 15.

2 Frisk luft

2.1 För kvävedioxid ska halterna 20 mikrogram/m³ som årsmedelvärde och 60 mikrogram/m³ som timmedelvärde i huvudsak vara uppfyllda år 2010. Timmedelvärdet får överskridas högst 175 timmar per år.

2.2 Halten marknära ozon ska inte överstiga 120 mikrogram/m³ som åtta timmars medelvärde år 2010.

2.3 Halten VOC (flyktiga organiska ämnen) i tätorterna ska år 2010 inte överstiga 15 som årsmedelvärde.

2.4 Halterna för partiklar (PM10) och (PM2,5) ska senast år 2010 inte överstiga 35 120 mikrogram/m³ resp. 20 120 mikrogram/m³ som dygnsmedelvärde och 20120 mikrogram/m³ resp 12 120 mikrogram/m³ som årsmedelvärde. Dygnsmedelvärdet får överskridas högst 37 dygn per år.

Kommentar

Utsläppen av kvävedioxider, ozon, flyktiga organiska ämnen och partiklar kan inte styras med detaljplanebestämmelser. Utsläppen från biltrafik kommenteras under punkt 15.

4 Gifrfri miljö

4.1 Särskilt farliga ämnen som tillhör utfasningsämnen enligt Kemikalieinspektionens prioriteringsguide "PRIO", ska så långt det är möjligt upphöra att användas inom kommunen senast år 2010. Redan befintliga varor som innehåller dessa ska hanteras på ett sådant sätt att ämnena inte läcker ut i miljön.

4.2 Hälsa- och miljöriskerna vid framställning och användning av kemiska ämnen ska fortlöpande minska fram till år 2010. Under samma tid ska förekomsten och användningen av kemiska ämnen som försvårar återvinning av material minska.

4.3 Kunskapen om kommunens förorenade marker ska kontinuerligt öka. Förorenade områden ska vara undersökta och vid behov åtgärdade år 2020.

Kommentar

Användningen av giftiga ämnen kan inte styras med detaljplanebestämmelser. I programområdet finns inga kända platser med förorenad jord.

5 Skyddande ozonskikt

5.1 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen ska till största delen ha upphört år 2010.

Kommentar

Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen kan inte styras med detaljplanebestämmelser.

6 Säker strålmiljö

6.1 År 2010 ska antalet årliga fall av hudcancer orsakade av UV-strålning inte vara fler än 2000.

Kommentar

UV-strålningen kan inte styras med detaljplanebestämmelser.

7 Ingen övergödning

7.1 vattenkvaliteten med avseende på näringsämnen i sjöar och vattendrag som är påverkade av övergödning ska från 2008 förbättras mot god vattenstatus med minst en tillståndsklass senast år 2015.

Kommentar

Flertalet bostadshus i programområdet ska anslutas till det kommunala avlopps nätet. Enskilda avlopps anläggningar kommer att tas ur bruk. Detta innebär att de vattenburna utsläppen av fosfor och kväve minskar. Kvaliteten på vattnet vid Nordkrokens strand och i Kvarntorpsbäcken blir bättre.

8 Levande sjöar och vattendrag

8.1 Alla ska ha tillgång till levande stränder och strandmiljöer utmed vattendragen, sjöar och Vänerkust med avseende på natur, kultur och friluftsliv.

8.2 Naturliga arter ska återföras och bibehållas i och vid våra vattendrag och sjöar.

Kommentar

Tillgängligheten till stranden ska förbättras.

I de nya detaljplanerna ska det finnas parker och natur. Förutsättningar finns för att återföra och bibehålla arter.

9 Grundvatten av god kvalitet

9.1 Grundvatten ska skyddas från föroreningar och annan påverkan.

Kommentar

Flertalet bostadshus i programområdet ska anslutas till det kommunala avlopps nätet. Enskilda avlopps anläggningar kommer att tas ur bruk. Detta minskar risken för att grundvattnet skadas.

11 Myllrande våtmarker

11.1 Arealen våtmarker och småvatten ska bevaras eller öka sett från 1993 års nivå.

Kommentar

Kommunen har antagit en policy för dagvattenhantering. Inom programområdet ska dagvattnet omhändertas lokalt. Detta kan innebära att det skapas våtmarker och småvatten.

12 Levande skogar

12.1 Tätortsnära skogsområden ska bevaras och utvecklas så att områdenas natur- och kulturvärden består.

Kommentar

I programområdet finns inga skogar med högt värde. Växtligheten på strandvallen, vid Hallebergs rasbrant och vid Kvarntorpsbäcken ska bevaras.

13 Ett rikt odlingslandskap

13.1 Småbiotoper i kommunen som utgör rester av det äldre odlingslandskapet ska skötas så att biologisk mångfald, kulturhistoria och sociala värden består.

13.2 Andelen ekologiskt odlad mark ska år 2010 vara minst 20 %.

Kommentar

I programområdet finns kvar små rester av ett äldre odlingslandskap. Detta ska om möjligt bevaras.

15. God bebyggd miljö

15.1 Planeringen ska leda till att den bebyggda miljön utgör en god och hälsosam livsmiljö. Sociala värden liksom natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Landskapsbilden och stadsbildens skönhet är viktig i planeringen.

15.2 Kunskaper om kretslopp och resursfrågor ska ständigt öka hos kommunens invånare. Avfallssorteringen ska kontinuerligt förbättras.

15.3 Slam från reningsverk och biogasframställning ska på ett säkert sätt ingå i kretsloppet.

15.4 Senast år 2015 ska bullerskyddsåtgärder vidtas för de bostadsfastigheter som exponeras för vägtrafikbuller överstigande 65 dBA som ekvivalentnivå utomhus som frifältsvärde. Vid nyplanering av bebyggelse bör utomhusvärdet ej överstiga 55dBA.

15.5 Byggnader och installationer ska vara utformade så att de ger förutsättningar för en god luftkvalitet i rum där människor vistas mer än tillfälligt.

15.6 Radonhalten i alla bostäder år 2020 ska vara lägre än 200 Bq/m³.

Kommentar

Omvandlingen av fritidshus i området kommer till åretrunthus att fortsätta. Den kommer att underlättas av att de nya detaljplanerna ska tillåta en större byggnadsarea i de områden som inte hotas av översvämning.

De boende kommer att ha en god och hälsosam miljö. Fler människor kommer att kunna bo i närheten av Nordkrokens badplats, Halleberg och andra strövområden.

Hänsyn till landskapsbilden och stadsbilden kommer att tas i den fortsatta planeringen och vid prövningen av bygglov,

En förskola finns i Nordkroken. En F-6 skola, Granåsskolan, finns cirka 1,5 km avstånd.

Kommersiell service finns i Vargön.

En cykelväg finns redan mellan Nordkroken och Vargön. Barnen har en säker väg till Granåsskolan.

Busstrafik finns mellan Nordkroken och Vargön och Vänersborg.

Tillgången till buss och cykelvägar ger möjlighet att resa utan att använda bil. Detta minskar utsläpp av luftföroreningar och skapar mindre trängsel på vägarna. Det kan dock inte uteslutas att trafiken på Nordkroksvägen genom Vargön kommer att öka med 100 -150 fordon per dygn.

Avloppsvatten kommer inte längre att släppas ut i marken. Detta förbättrar badvattnet vid Vänerstranden och i de dricksvattenbrunnar som fortfarande används. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Information om kretslopp och resursfrågor, avfallssortering, hantering av slam från reningsverk och tillverkning av biogas regleras inte med detaljplanebestämmelser.

Den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger inte 55 dBA vid bostadshusen i Nordkroken.

Luftkvaliteten inomhus beaktas vid prövningen av bygglov.

En översiktlig undersökning om radonhalten i marken visar att programområdet är ett normalriskområde. Risker för höga radonhalter ska beaktas när de nya detaljplanerna upprättas och vid prövningen av bygglov.

16 Ett rikt växt- och djurliv

16.1 Den biologiska mångfalden och den genetiska variationen ska säkerställas. Alla naturligt förekommande växt- och djurarter i kommunen ska ges förutsättningar att fortleva under naturliga betingelser och i livskraftiga bestånd.

Kommentar

I programområdet ska naturen vid stranden, strandvallen, rasbranten och Kvarntorpsbäcken vara kvar för att skapa förutsättningar för biologisk mångfald och genetisk variation.

Revidering

På programmets användningskarta har

Området för bostäder sydöst om vändslingan tagits bort. Det ska fortsätta att vara mark för natur.

Intill mark för lantbruk mark för bostäder och nya bostäder ändrats till mark för natur

Beteckningen strandvall/bostäder ändrats till strandvall.

I programbeskrivningen har

De särskilda skälen för dispens från strandskyddsbestämmelserna bearbetats.

Avsnittet om busstrafik blivit utförligare.

En upplysning om persontågstrafik i Vargön tillfogats.

Lagts till en upplysning om att förskolan och Granåsskolan har plats för fler barn.

Lagts till en upplysning om att länsstyrelsen i faktablad 2012-01-23 har angett att den framtida dimensionerande nivån för översvämningar är +47,61.

Kartan över mark som ligger under den dimensionerande nivån +47,61 meter för översvämningar ersatts av en bättre karta som även visar strandvallen.

Lagts till en upplysning om att regeringen den 22 december 2011 beslutade att avslå överklagandet av detaljplanen Nordkroken 1:67.

Riktlinjen om huvudman formulerats om.

Texten om markägoförhållanden bearbetats så att det framgår att större delen av stranden ingår i en samfällighet och att en mindre del är privatägd.

Kartan över kommunägd mark tagits bort.

Lagts till ett särskilt avsnitt som redovisar behovet att utredningar om skydd mot översvämningar, skydd av strandvallen, hantering av dagvatten, geoteknik, rasrisk, arkeologi och kulturhistoria.

Avsnittet om behovsbedömning av miljöbedömning kompletterats med länsstyrelsens bedömning.

Medverkande tjänstemän

Maria Fridén Alexandersson, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
Kristian Nordström, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
Mona Wrethman, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
Per-Olof Gustavsson, teknik- och trafikenheten
Elisabeth Nejdmo, VA-verket

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jan-Irvis Scheynius