



Detaljplan för **Sikhallsviken,** Vänersborgs kommun



**SAMRÅDS-
HANDLING**

PLANBESKRIVNING

Byggnadsförvaltningen
Upprättad i november 2017

Utökad förfarande enligt PBL 2010:900

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Medverkande tjänstemän

Detaljplanen tas fram av Byggnadsförvaltningen/plan- och bygglovsenheten, ansvarig planhandläggare Anette Klang.

Berörda tjänstemän inom kommunens övriga förvaltningar deltar efter behov.

Planen finns tillgänglig på kommunens hemsida:

<http://www.vanersborg.se/bygga-bo--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser/pagaende-detaljplaner/detaljplan-for-sikhallsviken.html>

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget skickas till:

Vänerns borgs kommun, Byggnadsförvaltningen, 462 85 Vänerns borg
eller via mail till: byggnad@vanersborg.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	18
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	18
Bebyggelse	22
Service.....	24
Rekreation	24
Trafik och kommunikationer.....	25
Störningar	27
Teknisk försörjning.....	27
KONSEKVENSER.....	29
MILJÖBEDÖMNING.....	31
GENOMFÖRANDE	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår i förslag till detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2 500
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Trafikanalys för Gestadsvägen – väg 2149 och Sikhallsvägen – väg 2154 tillhörande FÖP Dalslandskusten, WSP 2011

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa sjö- och naturnära bostadstomter och utöka attraktiviteten för boende och besökande genom utveckling av småbåtshamn och de båda campingplatserna inom det utpekade LIS-området (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i Sikhall. Detaljplanen vill också ge möjlighet att bygga upp en bystruktur där man kan driva mindre verksamheter av olika slag, gärna med inriktning på besöksnäring, blandat med bostäder. Detaljplanen innehåller förslag till bostadstomter, områden för småbåtshamnar, skydd av kulturvärde (byggnadsminnet Hammmagasinet), utökning av campingområden och trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed väg 2154 i form av gång- och cykelväg samt busshållplatser.

Plandata

Planområdets läge

Sikhall ligger längs Dalslandskusten i norra delen av Vänersborgs kommun. Planområdet sträcker sig från Sikhalls gästhamn till badplatsen i Sikhall och därefter ungefär en kilometer in mot land.



Planområdets ungefärliga utbredning markerat med röd linje.

Avstånd från Sikhall till Frändefors är cirka 11 km och till Vänersborgs centrum är avståndet cirka 20 km.

Planområdet ingår i Fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten och är utpekad som ett LIS-område i kommunens översiktsplan 2017. Sikhallsviken har pekats ut som ett lämpligt område för småbåtshamn i kommunens Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten.

Areal

Planområdets areal är ca 125 ha, av vilket ca 25 ha är vattenområde.

Markägarförhållanden

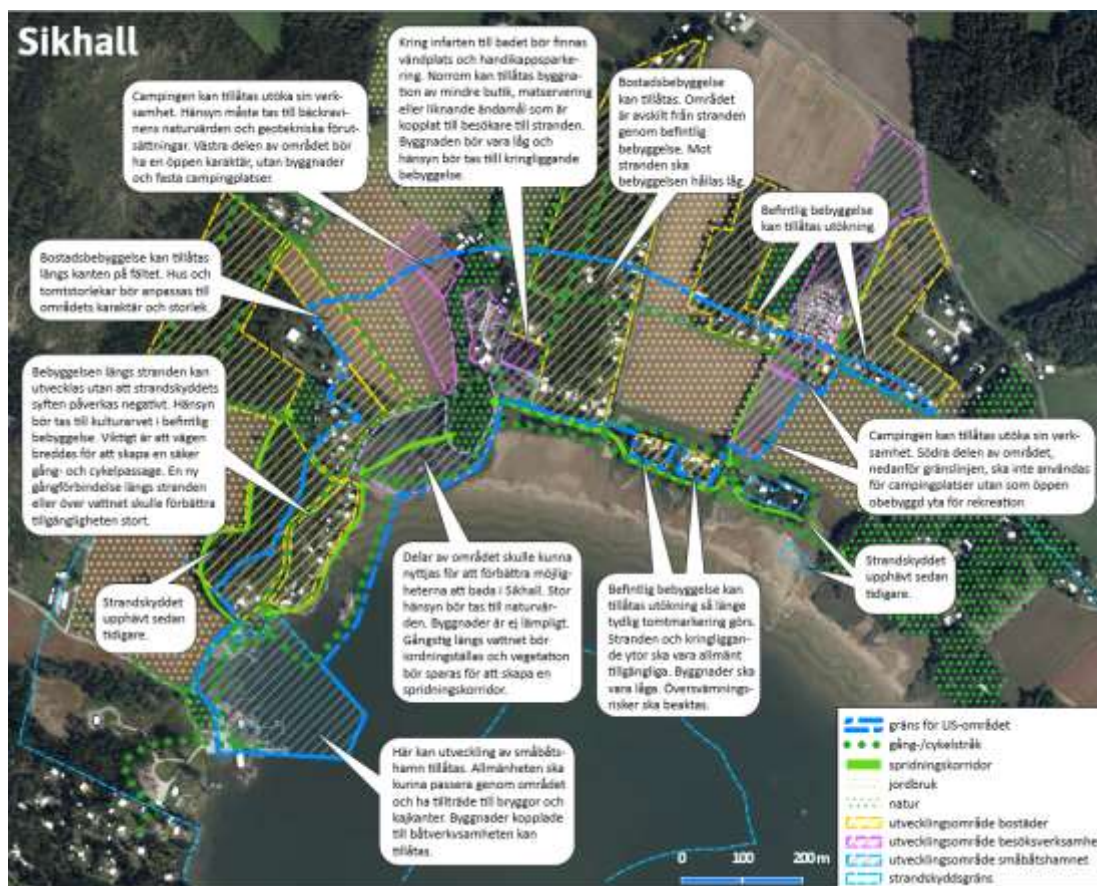
Planområdet utgör i huvudsak privatägd mark i större sammanhängande skiften medan kommunen äger mark vid badstranden och Hammmagasinet. Det finns cirka 75 bebyggda en- och tvåbostadsfastigheter med privat ägande inom planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare redovisas i fastighetsförteckningen som hör till detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2017 för Vänersborgs kommun finns Sikhall med som ett utpekad LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge).



Förslag till utveckling av LIS-området enligt ÖP 2017.

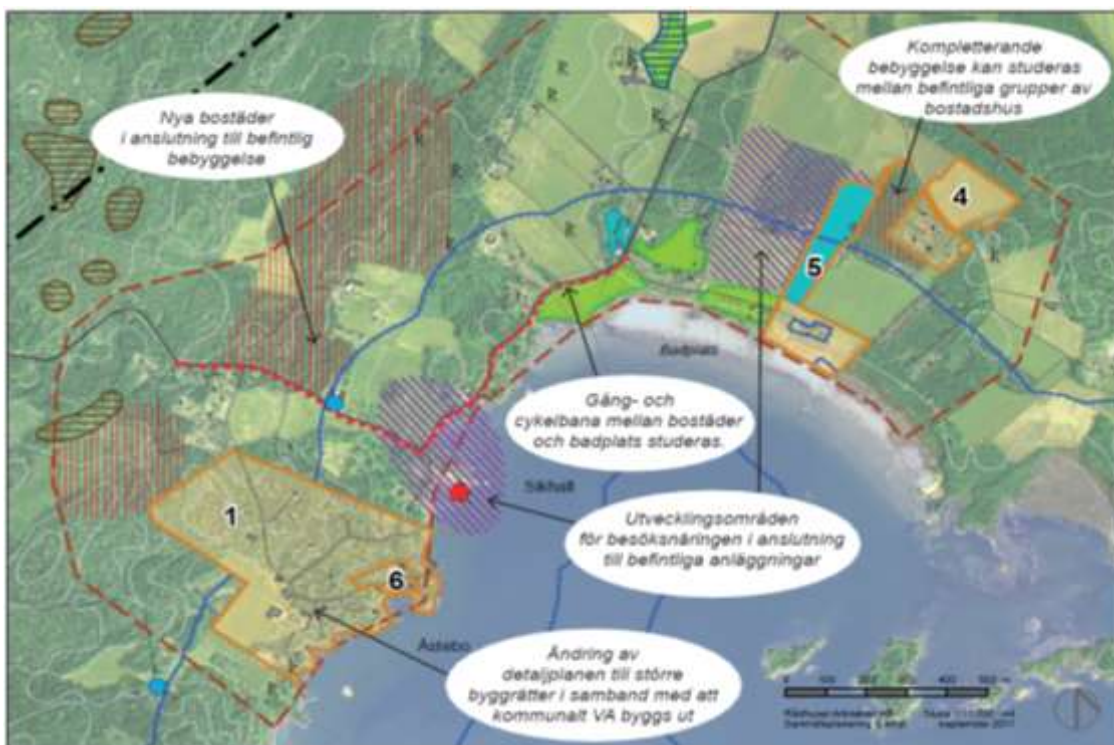
Syftet med LIS-område är att långsiktigt stärka Sikhall som besöksmål i kommunen samt ge bättre förutsättningar för inflyttning genom sjönära bostadstomter. Ett ökat befolkningsunderlag i Sikhall är viktigt för utvecklingen av Gestadbygden, bland annat när det gäller skola, kollektivtrafik och upprätthållandet av ett levande lokalsamhälle. Villatomter med närhet till vatten kan vara avgörande för att locka människor att bosätta sig i Sikhall. Ny bebyggelse kan komplettera och knyta samman befintliga bebyggelsegrupper och stärka Sikhall som nod. Utveckling av småbåtshamn, camping och badstrandsområde kan hjälpa till att göra Sikhall till en attraktiv boendeplats men också locka besökare och ge sysselsättningstillfällen. Strandskyddets syften kan tillgodoses genom att cykel- och gångmöjligheter förbättras i området, samt att värdefull natur och vissa öppna ytor inom LIS-området undantas exploatering.

Det har inte framkommit någon avvikande uppfattning från länsstyrelsen om att Sikhall inte är ett lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

Fördjupad Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten antogs av kommunfullmäktige den 26 oktober 2011. Den fördjupade översiktsplanen utreder utvecklingsmöjligheter längs Dalslandskusten, med syfte att finna avvägningar mellan naturvård, kulturvård, friluftsliv, boende och turism. För det aktuella planområdet ger den fördjupade översiktsplanen följande rekommendationer: R2; Befintligt bebyggelseområde, R3; Mark- och vattenområde för turismanläggning/ småbåtshamn, R5; Område av betydelse för närrekreation samt R6; område för jordbruk.

Sikhall är ett av de områden som lyfts fram med potential att utvecklas i samband med att kommunalt nät för vatten och spillvatten byggs ut, bland annat genom ny bostadsbebyggelse, större byggrätter, gästhamn och utökning av camping (se plankarta nedan).



Förslag för utveckling av Sikhall enligt FÖP Dalslandskusten från 2011

Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten

I utredningen Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten, antagen av kommunfullmäktige 25 september 2013, bedöms att hamnen i Sikhall har goda utvecklingsmöjligheter för turism. Sikhall är en av tre platser som pekats ut i strategin som bra läge för småbåtshamnsutveckling:

”Sikhall är den enda iordningställda gästhamnen mellan Grönvik vid Ursand och Mellerud. En hamn i detta läge bedöms ha goda utvecklingsmöjligheter för turism. Gästhamnen ligger strategiskt på Dalslandskusten, intill Gälluddes naturområde och med närhet till campingar och badplats. Magasinsbyggnaden vid hamnen kan hyras för fest och vid campingen finns affär och en restaurang. Idag finns ca 40-50 båtplatser. För att möta ett framtida behov från både turister och boende intresserade av fasta platser föreslås en utbyggnad med 50-100 nya båtplatser. En utbyggnad kan ske genom en komplettering av befintliga bryggor och befintlig pir. Möjlighet att lägga till med turbåtar ska beaktas.”

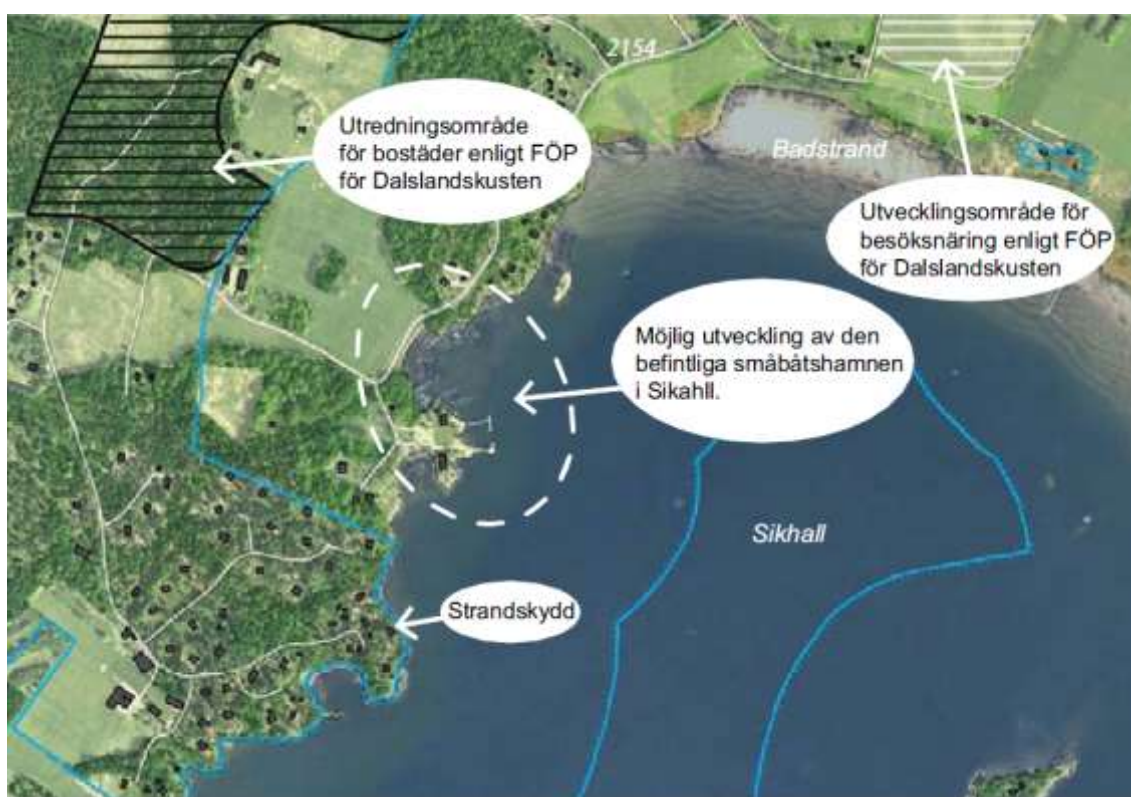


Illustration från Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten.

Gällande detaljplaner

Det aktuella området är inte planlagt sedan tidigare, förutom i östra delen där detaljplan nr 349 för Sörbo campingområde upprättades 1990.

Planen för Sörbo camping (nr 349) medger 30 tält-/husvagnsplatser på en yta som ungefär motsvarar campingens utbredning idag. Campingens byggnader begränsas till 150 m² inom en mindre yta. Mellan uppställningsplatser och strandområde ska marken anordnas för fritidsverksamhet men får ej bebyggas. Förutom två byggda tomter är strandområdet allmän platsmark, vattnet är i huvudsak friluftsbad och båtbygga är hänvisad till strandens östra kant.



Utsnitt ut plankartan för detaljplan 349, Sörbo camping.

Planbesked

Beslut om positivt planbesked har meddelats av Byggnadsnämnden den 19 maj 2015 § 66 med syfte att skapa möjlighet för bostadsbebyggelse samt utveckling av Sikhalls hamnstrand- och campingområden.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintresse

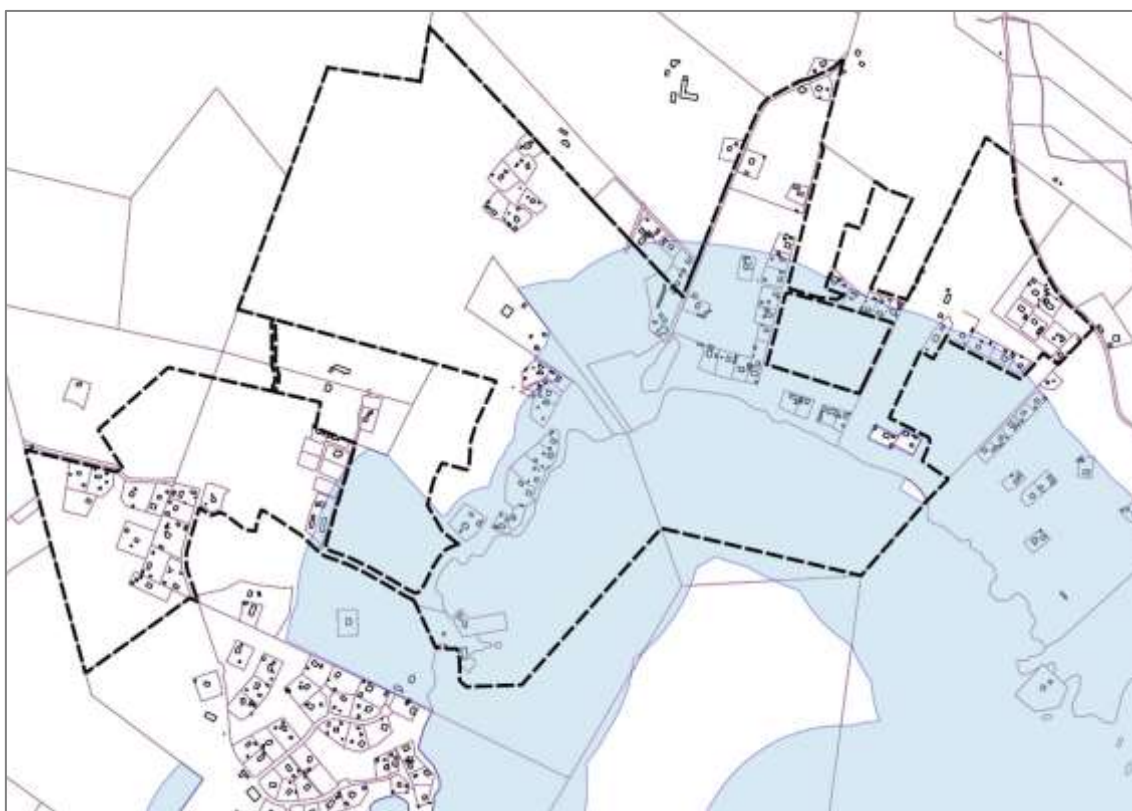
Miljöbalkens fjärde kapitel pekar ut områden som, med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Planområdet ingår i Vänern med öar och

strandområden där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Planområdet omfattas även av riksintressena för Yrkesfiske sjöar (Vänern) och för det Rörliga friluftslivet enligt 3 kapitlet i Miljöbalken.

Strandskydd

I Miljöbalkens 7 kapitel behandlas bland annat frågan om strandskydd, det vill säga att nya byggnationer och förändrad markanvändning inte tillåts i strandnära läge om det inte finns särskilda skäl att medge dispens eller upphäva strandskyddet. Strandskyddsområdet för Vänern är generellt 300 m från strandlinjen inåt land och lika långt utåt vattnet. I samband med antagandet av detaljplan nr 349 upphävdes strandskyddet för två bebyggda fastigheter vid östra delen av stranden och ett vattenområde med brygga.



Strandskydd fastställt av Länsstyrelsen 2014.

När en ny detaljplan görs ska frågan om strandskydd prövas för hela området, inklusive de delar där strandskyddet tidigare varit upphävt. Flera av de föreslagna förändringarna påverkas av detta och särskilt skäl, enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §, krävs för att upphäva strandskyddet. Särskilt skäl kan vara att området:

- (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,

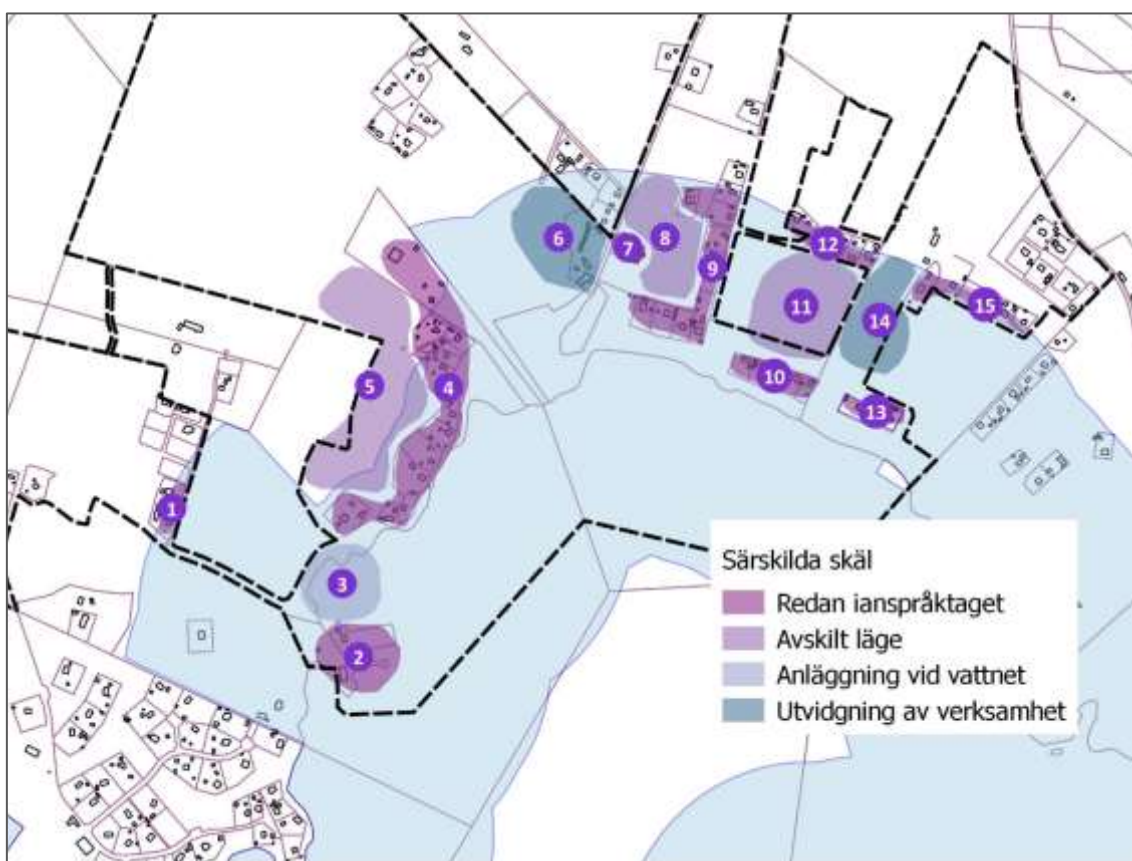
- (4) behövs för att *utvidga en pågående verksamhet* och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- (5) behöver tas i anspråk för att tillgodose ett *angeläget allmänt intresse* som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- (6) behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat *mycket angeläget intresse*.

Inom områden som kommunerna har pekat ut som områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) får man, förutom de skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, även tillämpa skälen som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 d §.

Det kan handla om att en byggnad, anläggning eller verksamhet långsiktigt bidrar till utvecklingen av landsbygden eller, om det gäller en- eller tvåbostadshus, att de uppförs i anslutning till befintligt bostadshus.

Bedömning

Detaljplanen syftar till en utveckling av Sikhallsviken med hamn, småhus och camping. Det område som ligger inom strandskydd är utpekade i kommunens nya översiktsplan som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS. Nedan går varje kvartersmark, där kommunen avser att strandskyddet ska upphävas, igenom utifrån den översiktliga sammanställningen i följande karta:



Översikt över de platser där planen föreslår upphävande av strandskydd

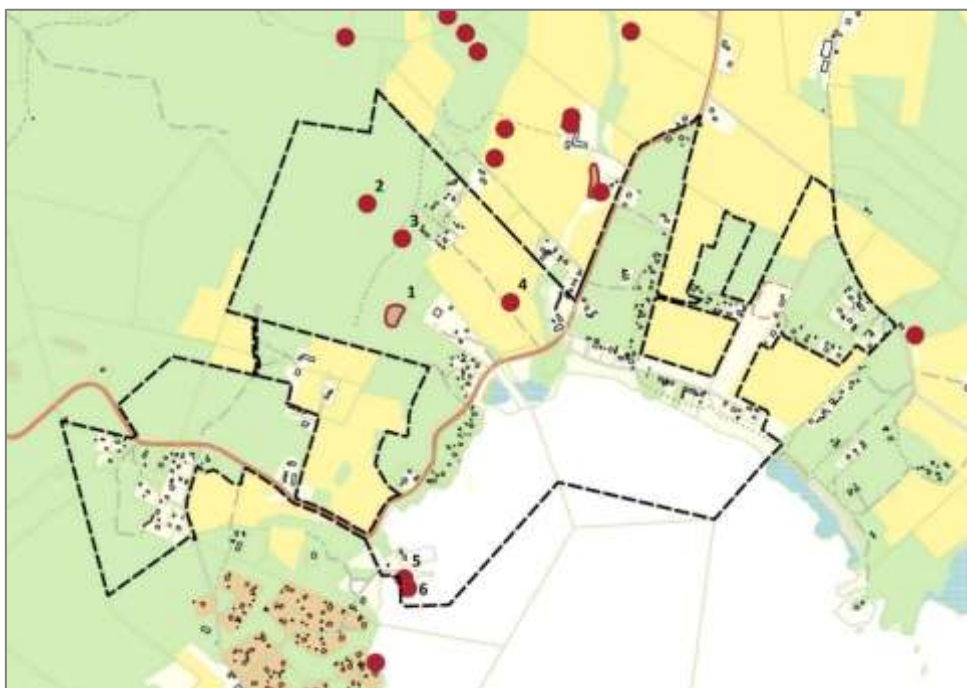
1. Strandskyddet går in över gården Sikhall 1:39, som tas upp särskilt under avsnittet om kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planen kommer inte att innebära några ändringar som bedöms ha betydelse för strandskyddet och att det kan upphävas. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att det ingår i ett *LIS-område*.
2. Befintlig bebyggelse och verksamhet vid nuvarande hamnområdet omfattar bland annat Sikhalls hamnmagasin (se vidare i avsnittet om kulturhistoriskt värdefulla byggnader), parkeringsytor, föreningslokal, toalettbyggnad, bastu, pir och brygga. Bland de förändringar som föreslås ingår förlängd pir och utvecklingsmöjligheter för småbåtshamnen. Hamnmagasinet ska i huvudsak bevaras men möjlighet till renovering bör inte försvåras av strandskydd. Förslaget är att strandskyddet upphävs för kvarteretsmarken. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, att det behövs för att *utvidga en pågående verksamhet* som inte kan genomföras utanför området samt att det ingår i ett *LIS-område*. Förslaget har stöd bland annat i den fördjupade översiktsplanen och Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten (se avsnittet Tidigare ställningstaganden ovan).
3. I planen föreslås en utvidgning av småbåtshamn i anslutning till den befintliga gästhamnen. Detta innebär bland annat nya bryggor, förrådsbyggnader och parkeringsplatser. Som särskilt skäl, utöver att området ingår i ett *LIS-område*, hänvisas till att detta är en *anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet*, samt att det handlar om att *utvidga en pågående verksamhet* med hänvisning till gästhamnen, samt att det behöver tas i anspråk för att tillgodose ett *angeläget allmänt intresse* som inte kan tillgodoses utanför området. Bedömningen är att utvecklingen är av stort allmänt intresse, vilket bland annat ges stöd för i den fördjupade översiktsplanen (se avsnittet Tidigare ställningstaganden ovan). Frågan om lämplig lokalisering för utveckling av småbåtshamnar utreds även i *Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten* (se samma avsnitt ovan). Där är Sikhall ett av de tre lägen som pekas ut. Fördelar med platsen är bland annat följande:
 - Naturligt skydd för vågor av Gälle udde och öarna runt omkring
 - Lätt tillgänglighet genom närheten till större väg
 - Befintliga anläggningar som pir, gästhamn, parkeringsytor, segelsällskapets byggnader, offentliga toaletter, hamnmagasinet, camping, kiosk och badplats innebär en god grund att bygga vidare på
 - Många hus finns i omgivningarna men relativt få ligger i ett läge där de kan bli direkt störda av anläggningen

4. Befintlig bebyggelse längs Sikhallsvägen. De avstyckade fastigheterna når inte hela vägen fram till strandlinjen, men passage nedanför husen är inte möjlig på grund av topografin. Detaljplanen inför en bygggrätt, men bedömningen är att detta inte i någon större utsträckning kan påverka allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet negativt. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.
5. Ny bostadsbebyggelse ovanför befintlig. Idag utgörs det markerade området i huvudsak av tät och svårframkomlig skogsvegetation. Befintlig bebyggelse och trafikerad väg bildar en barriär mot vattnet. Bedömningen är att området kan bebyggas utan att det försämrar allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området genom väg och bebyggelse är *väl avskilt* från området närmast strandlinjen och att det ingår i ett *LIS-område*.
6. Befintlig camping (Sikhalls camping) utökas västerut. Sikhalls Camping ligger i nuläget inom område med strandskydd. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan till viss del har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, att det behövs för att *utvidga en pågående verksamhet* och utvidgningen inte kan genomföras utanför området samt att det ingår i ett *LIS-område*.
7. Centrumverksamhet i anslutning till vägen, badplatsen och campingplatserna, centralt i området. Behovet av till exempel service, servering och samlingslokaler för boende och besökare till området kan inrymmas här. Området utgör idag en dunge med lövträd som korsas av mindre vägar och som till viss del används som parkering på sommaren. Området bedöms vara väl lämpat för centrumändamål med tanke på det strategiska läget. Som särskilt skäl hänvisas till att området ingår i ett *LIS-område*.
8. Ny bostadsbebyggelse ovanför befintlig. Idag utgörs det markerade området i huvudsak av en dunge med lövträd. Bedömningen är att området kan bebyggas utan att det försämrar allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området genom en mindre väg och bebyggelse är *väl avskilt* från området närmast strandlinjen och att det ingår i ett *LIS-område*.
9. Befintlig bebyggelse. De avstyckade fastigheterna ligger längs en mindre väg som avgränsar tomterna mot badplatsen. Badplatsen utgör en fri passage för allmänheten. Utveckling av bostadsbebyggelsen bedöms inte utgöra något hinder för allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.

10. Befintlig bebyggelse som angränsar direkt mot badplatsen. Badplatsen utgör en fri passage för allmänheten. Utveckling av bostadsbebyggelsen inom respektive fastighet bedöms inte utgöra något hinder för allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.
11. Utökning av befintlig parkeringsplats. Området utgör till största delen parkeringsplats för badplatsen. Parkeringen behöver utökas för att skapa bättre tillgänglighet och trafiksäkerhet i anslutning till badet. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, att det behövs för att *utvidga en pågående verksamhet* och utvidgningen inte kan genomföras utanför området samt att det ingår i ett *LIS-område*.
12. Befintlig bebyggelse som ligger väl avskild från stranden. Utveckling av bostadsbebyggelsen bedöms inte utgöra något hinder för allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.
13. Befintlig bebyggelse som är detaljplanelagd sedan tidigare och där strandskyddet är upphävt. De avstyckade fastigheterna når inte hela vägen fram till strandlinjen och det finns en fri passage längs stranden. Utveckling av bostadsbebyggelsen inom respektive fastighet bedöms inte utgöra något hinder för allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.
14. Befintlig camping (Sörbostrands Camping) som är detaljplanelagd sedan tidigare och där strandskyddet är upphävt. Campingen föreslås utvidgas norrut, utanför strandskyddat område. Utveckling av verksamheten bedöms inte utgöra något hinder för allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.
15. Befintlig bebyggelse. De avstyckade fastigheterna ligger till viss del inom strandskyddat område och längs en mindre väg som avgränsar tomterna mot sjösidan. Utveckling av bostadsbebyggelsen bedöms inte utgöra något hinder för allmänhetens tillgång till stranden. Som särskilt skäl hänvisas till att området redan har *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det ingår i ett *LIS-område*.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register Fornsök finns sex dokumenterade fornlämningar inom planområdet (se karta nedan). I närområdet finns ytterligare flera registrerade fornlämningar.



Fornlämningar inom planområdet:

1. Område med sex oregelbundna odlingsrösen; RAÄ Gestad 203. Antikvariskt är fornlämningen bedömd som ”övrig kulturhistorisk lämning”.
2. Lämningar från ett torp; RAÄ Gestad 135:1. Antikvariskt är fornlämningen bedömd som ”övrig kulturhistorisk lämning”.
3. Vägsten med oklart ursprung; RAÄ Gestad 204. Antikvariskt är fornlämningen bedömd som ”övrig kulturhistorisk lämning”. Enligt fastighetsägaren har stenen placerats av honom i samband med att han utfört andra arbeten i närområdet och bör därför inte betraktas som fornlämning.
4. Fynd av bränd lera, troligtvis kopplat till tegelbruk i närheten; RAÄ Gestad 120:1. Antikvariskt är fornlämningen bedömd som ”övrig kulturhistorisk lämning”.
5. Sikhalls magasin (byggnadsminne); RAÄ Gestad 180:1 Magasinet är registrerat som ett Byggnadsminne vilket är en lagskyddad byggnad.
6. Fyndplats för bland annat stenxor; RAÄ 191:1. Antikvariskt är fornlämningen bedömd som ”övrig kulturhistorisk lämning”.

Bedömning

Några av fornlämningarna som finns inom planområdet (1 och 2) ligger inom mark som föreslås utgöra allmän plats natur och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget men markeras på plankartan för att skyddas mot påverkan (q-skydd). Fornlämningen nummer 3 kan inte anses utgöra någon fornlämning då den placerats av nuvarande fastighetsägare under början av 2000-talet. Fyndet av bränd lera, nummer 4, ligger inom kvartersmark för friluftsliv och camping och markeras på plankartan för att skyddas mot påverkan (q₂-skydd av kulturvärde). Fornlämning 5 utgörs av Hamnmagasinet vilket får en planbestämmelse för skydd av kulturvärden (q₁) och kommer därmed inte att påverkas. Fyndplatsen för bland annat stenyxor i anslutning till Hamnmagasinet (fornlämning 6) markeras på plankartan för att skyddas mot påverkan (q₂-skydd av kulturvärde). Kommunen bedömer att detaljplanen tar tillräcklig hänsyn till områdets fornlämningar.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Ett av kommunens sex byggnadsminnen ligger inom planområdet – Hamnmagasinet i Sikhall. Hamnmagasinet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 49 för Gestads och Sundals Rys socknar (Regionmuseum Västra Götaland 2008) pekar förutom magasinet även ut gårdsmiljön på fastigheten Sikhall 1:39 som kulturhistoriskt värdefull. Det är den välbevarade helhetsmiljön på gården som är kulturhistoriskt intressant.



Västvarvet gjorde år 2016 på uppdrag av byggnadsförvaltningen en kulturmiljöutredning- *Fritidshus utmed Dalslandskusten*. För Sikhallsviken har tre delområden pekats ut som berör planområdet.



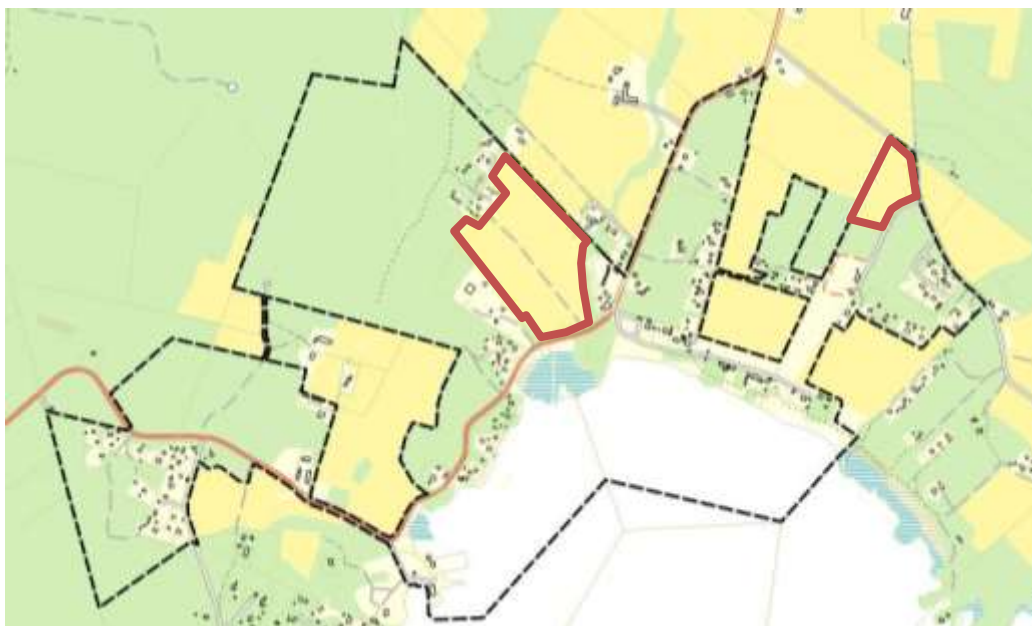
Utredningen rekommenderar allmänt att fritidshusens karaktär och helhetsmiljöer kring fritidshusen ska bevaras. Hänsyn bör därför tas till områdenas speciella karaktärsdrag vid nybyggnation och ombyggnation.

Bedömning

Kulturmiljöutredningen bedömer att bebyggelsen inom planområdet till stor del har hög bevarandegrad. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig bebyggelse men även att tillskapa byggrätter för nya bostäder med åretruntstandard. Kommunens bedömning är att området lämpar sig väl för en bybildning med enskilt ägda bostadsfastigheter och att Hamnmagasinet planläggs med ändamålet R ”besöksanläggning” och med en skyddsbestämmelse, q₁ ”skydd av kulturvärden”.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Inom planområdet finns två mindre områden med åkermark, se bild nedan.



Den jordbruksmark som ingår i planområdet är markerad med röd linje.

Bedömning

Sikhallsviken i stort har pekats ut i kommunens översiktsplan som ett lämpligt LIS-område, vilket även länsstyrelsen instämmer i. I bedömningen av lämpliga LIS-områden har avvägningar mellan väsentliga allmänna intressen gjorts. I denna avvägning har även jordbruksintresset ingått och den sammanvägda bedömningen är att intresset av landsbygdsutveckling väger tyngre än jordbruksintresset. Detta innebär att utvecklingen av området behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. De specifika jordbruksområdena planeras tas i anspråk för utveckling av campingverksamhet och bostadsbyggande vilket är viktigt för kommunens landsbygdsutveckling och besöksnäring. Arronderingen är dessutom inte gynnsam med tanke på moderna metoder och maskiner.

Barnperspektivet

Det är viktigt att belysa barnens perspektiv och se till hur närmiljön påverkar trygghet, lek och integrering. Närmiljön är en stor och viktig del av barnens värld men också kollektivtrafiken som är viktig i hänseende av barnens mobilitet i förhållande till den övriga omvärlden. Biltrafik kan för barn ofta innebära ett hinder när man ser till säkerhetsaspekter. Tillgången till skola och fritidsaktiviteter är starkt begränsad i närområdet.

Bedömning

Inom planområdet finns ytor av naturmark som kan bli intressanta och roliga lek- och vistelseområden för barn och vuxna. Det finns även möjlighet att inrymma lekområden t ex i samband med badplatsen. En gång- och cykelväg föreslås byggas ut i området för att ge säkra transportvägar för oskyddade trafikanter och för att minska behovet av biltransporter inom området. Ytor för busshållplatser för säker av- och påstigning till skolbuss och övrig kollektivtrafik föreslås inom området. Detaljplanen ger möjlighet till olika typer av bostäder och styr inte upplåtelseformer, vilket ger möjligheter till blandad bebyggelse och därmed blandad befolknings- och hushållsstruktur.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Terrängen är måttligt kuperad och landskapet varierande med mindre fält och skogsparter. Marken inom planområdet lutar svagt ner mot Vänern. Förutom anlagda trädgårdar med gräsmattor och planteringar består det av splittrade områden med åker- och skogsmark. Delar av skogen har avverkats under senare år men en del lövträd och tall har behållits.

Naturvärden

Planområdets nordvästra delar utgörs till stor del av avverkad skog som avverkats med generell hänsyn. Det är begränsat med naturvärden, men en värdekärna med blockbrant, krattekar, grova tallar och visst inslag av död ved finns. Detta område ingår i ett område som har belagts med planbestämmelsen natur.

I övrigt är planområdets naturvärden bl.a. knutna till grövre träd som växer kring magasinet samt i kringliggande betesmarker. Några av träden är mycket grova och är utpekade som särskilt skyddsvärda träd med mycket höga naturvärden. Inom området finns också så kallade efterträdare. Dessa träd innehar ännu inte lika höga biologiska värden, men är viktiga att bevara för att de på sikt ska kunna utveckla höga naturvärden och skapa en kontinuitet av grova träd i området.

Genom planområdets centrala del skär en bäckravin omgiven av blandlövskog med ädellövinslag. Bäckens mynnar ut i ett område med klibbalskog strax väster om badplatsen. Ravinen är betydelsefull för landskapsbilden och utgör ett viktigt blå-grönt stråk genom området.

Klibbalskogen tillsammans med två områden direkt norr och öster om badplatsen är utpekade i Länsstyrelsens lövskogsinventering med bedömningen klass tre. Områdena norr och öster om badplatsen beskrivs i inventeringen som trivial blandlövskog med stort inslag av gran. Sedan inventeringen gjordes har granen tagit över allt mer och värdena kopplade till lövskog har minskat. Ett mindre område vid parkeringen utgörs av blandad lövskog med inslag av grövre tall. Klibbalskogen utgör en biotop som lokalt har stor betydelse för växt- och djurlivet. Fågellivet gynnas av tillgången på vatten som ger förutsättningar för ett rikt insektsliv. Om växtligheten får utvecklas fritt kommer

död ved så småningom att bildas och ett rikt växt- och djurliv kan utvecklas. Området fungerar också som ett filter för det vatten som kommer ut via bäcken, vilket minskar risken för negativ påverkan av badvattenkvalitén.

Ett stort antal fågelarter finns rapporterade i Artportalen från området. Flera av arterna är rödlistade och knutna till lövskog, det öppna jordbrukslandskapet och strandmiljöer. Bland arterna som noterats de senaste åren kan nämnas hussvala med trolig häckning i Sikhalls Hammagasin, mindre hackspett, sävsparv, rosenfink, stare och gulsparv.

Fladdermöss har tidigare inventerats i anslutning till vattnet och strandskogen. Totalt sex olika arter påträffades. Samtliga fladdermusarter är fridlysta och omfattas av artskyddsförordningen. Även mindre hackspett omfattas av artskyddsförordningen.

Dagvatten

Dagvatten är vatten som tillfälligt rinner på markytan. Oftast menar man vatten från hårdgjorda ytor så som hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Det mesta dagvattnet är regn eller smältvatten från snö och is. För att minska uppkomsten av dagvatten kan man omhänderta det lokalt (LOD) på den egna tomten eller fördröja det. Detta är viktigt för att undvika översvämningar och att orenat dagvatten leds direkt till Vänern.



Avvattning från de olika områdena inom detaljplanen sker till största delen i öppna diken som är kulverterade under vägarna.

En översiktlig analys av områdets topografi visar att det finns naturliga avrinningsvägar som gör att risken för översvämningar vid extrema skyfall är mycket låg. Området slutar ner mot Vänern och dagvattnet rinner dit i flera mindre bäckar och diken. Där vattnet kan rinna öppet genom landskapet är också risken mindre att förorenat dagvatten ska påverka Väterns vattenstatus, eftersom vegetation kan fånga upp näringsämnen och föroreningar.

Översvämningsrisker från Vänern

Vänersborgs kommun har 2014 tagit fram ett Översvämningsprogram som ett underlag för den framtida fysiska planeringen i kommunen såsom kommande översiktsplaner, detaljplaner och bygglov samt för åtgärder inom befintliga områden. I Översvämningsprogrammet redovisas var i kommunen risker för översvämning förekommer och vid vilka vattennivåer. Inom de områden som föreslagits för ny bebyggelse bedöms inte förekomma risk för översvämning på grund av stigande vattennivåer i Vänern.

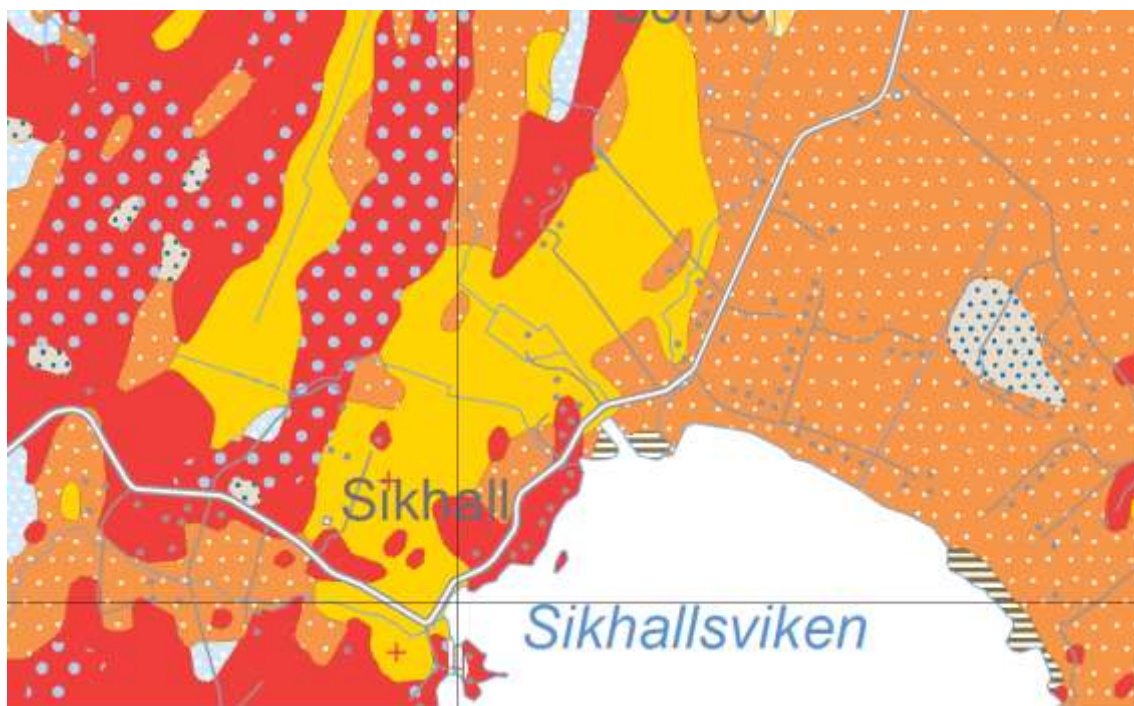


Översvämningsrisker enligt kommunens översvämningsprogram. I Sikhallsviken utgör +46,96 i RH 2000 dimensionerande nivå.

Området vid stranden riskerar att påverkas av stigande vatten i Vänern. Det berör redan bebyggda bostadsfastigheter i anslutning till området vid badplatsen samt vägen som leder fram till dem från väg 2154.

Geotekniska markförhållanden och radon

Östra delen av planområdet vilar på sand medan den västra delen främst ligger på urberg. En mindre del av det centrala planområdet vilar på lera men då marken är flack bör det inte innebära några problem utifrån geoteknisk synvinkel. Det har inte framkommit några problem med stabiliteten för den befintliga bebyggelsen inom planområdet och kommunen bedömer att det inte behöver göras någon geoteknisk utredning för att detaljplanen ska kunna antas.



Utdrag ur SGU:s karta över jordarter. Rött=urberg; prickmarkering=tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Gult=glacial lera. Brunt med prickar=sand. Grått med prickar=kærtrorv.

Enligt översiktlig markradonundersökning, Vänersborgs kommun, utförd av Västsvenska Berg 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Markföroreningar

Det har inte framkommit något som indikerar att det skulle finnas några markföroreningar i området.

Planförslag gällande natur-, mark- och vattenförhållanden

Genom öppna dagvattenlösningar i form av diken och dammar i grönstrukturen och längs de större gatorna leds och fördröjs dagvattnet i området. Dagvatten från bostadsfastigheterna får inte avledas via spillvattennätet. Kommunen ställer därför krav på fastighetsägarna att separera dagvattnet från spillvattennätet.

Klibbalskogen i anslutning till badstranden läggs som allmän plats Natur medan bäckravinen ingår i campingens kvartersmark och med en bestämmelse om att naturen ska skyddas. Kommunen bedömer att avvattningen från området sker i naturliga fåror och att det inte behövs några särskilda bestämmelser i detaljplanen för att hantera dagvattnet. Det finns således goda förutsättningar att hantera dagvatten på ett säkert och hållbart sätt både inom detaljplanens naturmark och kvartersmark.

Av Vänersborgs kommuns översvämningprogram framgår att planområdet berörs av höga vattenflöden. Det s.k. dimensionerande flödet (dvs maximal nivå) är beräknat till +46,96 i RH 2000. För de fastigheter som berörs, samt vägen fram till dem i sträckan från korsningen vid väg 2154 kommer det att

behövas riskreducerande åtgärder för att skydda framtida bebyggelse. Detaljplanen sätter krav på att byggnad ska utformas och utföras så att översvämmande vatten upp till nivån + 47,00 (RH 2000) inte skadar byggnaden samt lägsta nivå på vägen till + 47,00 som riskreducering.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Inom planområdet finns cirka 80 bebyggda tomter med bostäder där den övervägande delen utgörs av fritidshus.

Det finns två campinganläggningar, några mindre jordbruksfastigheter och en fastighet där verksamheten i dagsläget bland annat består i att testa och informera om byggnadstekniska lösningar för att minska energiåtgång och miljöpåverkan från bostäder. Egna företag i olika branscher drivs på flera fastigheter inom planområdet men det bedöms inte utgöra störningar på bostadsfunktionen.

Vid hamnområdet ligger Hammagasinet som utgör ett byggnadsminne och ett par byggnader som ägs och används av Vänersborgs Segelsällskap.

Planförslag gällande bebyggelse

Planområdet beräknas maximalt kunna inrymma ca 170 nya bostadstomter för en och tvåbostadshus. Befintliga bebyggelsegrupper kompletteras men den största mängden bostäder tillkommer i nya kvartersbildningar. Inom en central del av planområdet föreslås att kvarteren, utöver bostäder, ska kunna inrymma mindre verksamheter, handel, vård och tillfällig vistelse för att ge möjlighet att bygga upp en by där den ekologiska och sociala hållbarheten står i fokus. Denna typ av boende bör kunna locka människor i alla livets skeden.

Byggrätterna för bostäder kan sägas vara indelade i tre zoner där zon ett är närmast och zon tre längst ifrån vattnet. I zon ett får byggnadsarean vara max en fjärdedel av fastighetens yta upp till 200 m² och högsta nockhöjd vara 7 meter för högparti och 4,5 meter för lågparti. I zon två får byggnadsarean vara max en fjärdedel av fastighetens yta upp till 250 m² och högsta nockhöjd vara 8 meter för högparti och 4,5 meter för lågparti. I den tredje zonen, längst från sjön, får byggnadsarean vara max en fjärdedel av fastighetens yta upp till 350 m² och högsta nockhöjd vara 8 meter för högparti och 4,5 meter för lågparti. För de byggrätter som utöver bostäder tillåter andra kompletterande användningsområden styrs byggrätten av att byggnadsarean får vara max en femtedel av fastighetens yta och högsta nockhöjd till 9 meter för högparti och 4,5 meter för lågparti. På så sätt finns möjligheten att uppföra större byggnader som till exempel en maskinhall eller lagerlokal. Genom att skilja på hög- respektive lågparti istället för huvud- och komplementbyggnad blir planbestämmelserna mycket flexibla. Bland annat tydliggörs att bostadshus får sammanbyggas med garage. Det går även att bygga flera hus med den högre byggnadshöjden så länge de inte överstiger angiven storlek för högparti tillsammans.

HÖJDER OCH TAKLUTNING

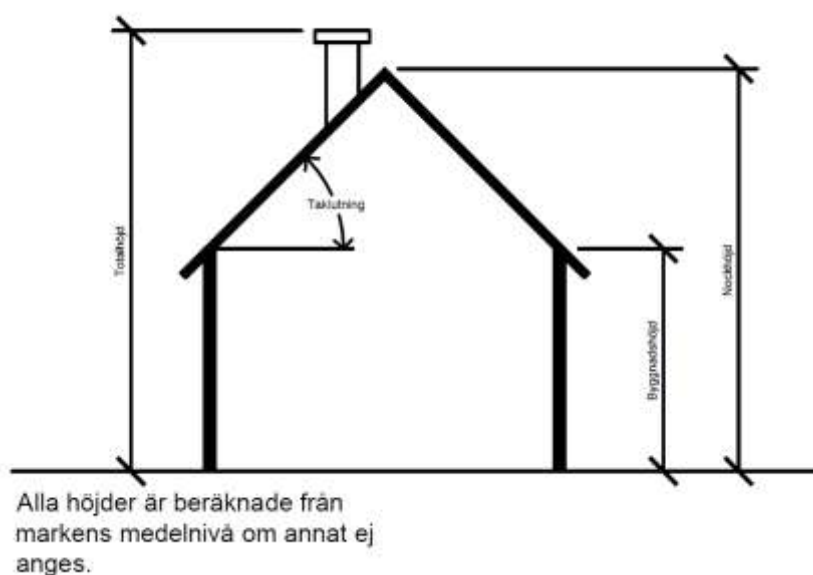


Illustration av olika höjdbegrepp för byggnader.

De planbestämmelser som föreslås för campingarna är uppdelade i tre användningsområden;

- Friluftsliv och camping; övernattningsstugor, villavagnar, husbilar, husvagnar, tält och servicebyggnader får uppföras.
- Friluftsliv och camping för husbilar, husvagnar och tält; därutöver får även servicebyggnader uppföras.
- Friluftsliv och camping; Rekreationsområde; här får endast mindre byggnader som behövs för områdets användning uppföras. Det kan till exempel vara förråd, bastu, dansbana.

Vid hamnområdet föreslås byggrätt för sjöbodrar och servicebyggnader för småbåtshamnens behov. I syfte att förhindra avstyckning för bostadsändamål införs en bestämmelse som hindrar avstyckningar inom områden för hamn och campingar.

De lokaler som ägs av segelsällskapet föreslås ingå i användningen småbåtshamn vilket innebär att det tillåts servicefunktioner till besökare med mera.

Inom användningen småbåtshamn kan en tankstation kunna inrymmas för att på ett miljöriktigt sätt kunna tanka båtar som rör sig i Väner.

Tillgänglighet

Terrängen i området är relativt flack vilket ger bra möjligheter till god tillgänglighet både inom allmänna platser och på kvartermark. I dagsläget utgör främst vägen en otrygg plats för oskyddade trafikanter då den är både smal och krokig och saknar vägren/trottoar och cykelbana

Planförslag gällande tillgänglighet

Detaljplanen ger förutsättningar för starkt förbättrad tillgänglighet inom området genom gång- och cykelväg längs vägen som idag har flera otrygga passager för oskyddade trafikanter. Gång- och cykelvägen inryms inom allmän plats Väg. Detaljplanen pekar också ut gång- och cykelvägar mellan de olika bebyggelsegrupperna.

Genom det föreslagna nätet av gator finns rundkörningsmöjlighet på flertalet ställen. Detta är lämpligt främst med tanke på sophämtning och snöröjning. Alla fastigheter, både befintliga och framtida, bedöms kunna få infart från en gata.

Service

Omsorg och utbildning

Närmaste förskola och skola ligger i Skerrud, ca 6 km norr om planområdet. Närmaste högskolestadium finns i Frändefors och gymnasium i Vänersborg.

Handel och övrig service

Inom planområdet finns bland annat kiosken och serveringen vid Sikhalls camping. Närmaste livsmedelsaffärer finns i Frändefors, ca 11 km, och Brålanda, ca 13 km. Avståndet till Vänersborgs centrum är ca 20 km.

Planförslag gällande service

Detaljplanen möjliggör utveckling av hamn- och campingområdena. Till dessa anläggningar kommer besökare som behöver ha service i olika former. Den service som livnär sig på besökarna kan även gagna den bofasta befolkningen, åtminstone på sommaren.

Barn som ska till skolan måste åka skolbuss och detaljplanen har avsatt område för busshållplatser längs väg 2154. Hemtjänsten kommer behöva utöka sina tjänster när området byggs ut och fler är i behov av sjukvård och omvårdnad.

Rekreation

Friytor och grönområden

Sikhall är ett välbesökt rekreativt område med bland annat en stor sandstrand och gästhamn. Gälle udde har höga natur- och upplevelsevärden och är tillsammans med Sikhallsviken markerad som friluftsområde i den fördjupade översiktsplanen. Skogsområdena i direkt anslutning till planområdet är viktiga som områden för närrekreation.

Inom planområdet finns en välbesökt kommunal badplats med en långgrund sandstrand och några mindre lekredskap. Badplatsen uppskattas särskilt av familjer med mindre barn.

Vattenområden

Sikhallsviken har pekats ut i kommunens Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten, som en av få lämpliga platser för utveckling av en småbåtshamn. Sikhall har ett skyddat hamnlägen i Vänern. Gästhamnen, som drivs av Vänersborgs Segelsällskap, ligger i skydd av en mindre pir som sträcker sig cirka 30 meter ut från land.

Vid badplatsen i Sikhall är vattnet långgrunt vilket uppskattas av främst barnfamiljer.

Planförslag gällande rekreation

Detaljplanen föreslår kvartersmark för hamn för småbåtar där gästhamnen ingår liksom möjlighet att skapa ett område med båtplatser för säsongsut-hyrning samt sjöbodas/förråd och servicebyggnader. För att möjliggöra en skyddad hamn behöver piren förlängas. Tanken är att skapa en komplett småbåtshamn där det finns möjlighet att lyfta i och ur båtar med en kran samt tillhandahålla tankmöjlighet på ett miljövänligt sätt. I östra delen av planområdet finns en mindre båtbygga där ändamålet föreslås bli småbåts-hamn.

Småbåtshamnen i planområdets västra del, föreslås få användningen hamn, V, för småbåtar. Inom hamnändamålet inryms pir, bryggor, gästhamnsplatser, servicebyggnader, sjöbodas, sjömack och anläggning för iläggning och upptagning av båtar. Att anlägga en småbåtshamn kräver tillstånd om vattenverksamhet från Mark- och miljödomstolen. En mack är anmälningspliktig enligt Miljöprövningsförordningen när det gäller anläggning där det per kalenderår hanteras mer än 1 000 kubikmeter flytande motorbränsle. Anmälan om miljöfarlig verksamhet (mack) görs hos kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd. En lämplig placering bedöms vara i skydd av piren för att lämna ett avstånd till båtplatserna vid bryggorna. Bränslecisterner är dubbelmantlade för att inte riskera att bränsle kommer i kontakt med vattnet i Vänern. Sjömackens exakta utformning kommer att studeras vidare i samband med anmälan om miljöfarlig verksamhet.

Vattenområdet för badplatsen planläggs med användningen öppet vattenområde där mindre anläggningar, som en badbygga, kan anläggas men där karaktären öppet vatten ska behållas. Den del av badplatsen som finns på land planläggs för allmän plats Park.

För att knyta ihop småbåtshamnen med badplatsen föreslås att en gångbygga får anläggas över vattenområdet. Den planläggs som gångväg, allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik

Utbudet av kollektivtrafik är lågt. Från hållplatsen Åsteboberg, ca 2 km nordväst om planområdet, går en morgonbuss in till Vänersborg. Två bussar går hem på eftermiddagarna. Kommunen verkar för att kollektivtrafiken på sikt ska byggas ut.

Gång- och cykelvägar

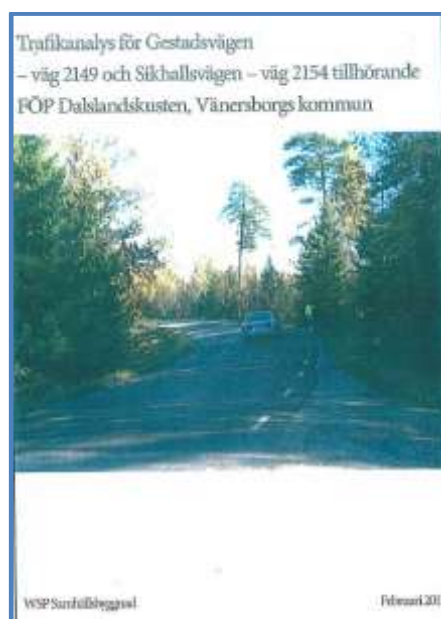
Det finns inga separata cykelvägar i området. Trafiksäkerheten är låg utmed väg 2154 på sträckan mellan gästhamnen och badplatsen.

Bilvägar

Genom planområdet går väg 2154 som ansluter E45 via väg 2149. Vägen är en ca 5 meter bred väg där Trafikverket är väghållare. Årsdygnstrafiken uppgår till endast 260 fordon med 4 % andel tung trafik. Trafiksäkerheten på vägen är låg, främst för oskyddade trafikanter, med tanke på vägbredd, siktförhållanden och tillåten hastighet. Den nya bebyggelsen kommer allt eftersom att området byggs ut att generera ett relativt stort tillskott av fordon jämfört med dagens blygsamma trafikmängder. Planområdet bedöms kunna inrymma maximalt 170 nya bostadsfastigheter utöver de cirka 80 fastigheterna som redan är bebyggda.

Kommunen har i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Dalslandskusten låtit ta fram en trafikanalys för vägarna 2149 och 2154. I analysen har man beräknat att den nya bebyggelsen i det aktuella planområdet kommer alstra ca 1000 bilresor som fördelar sig på vägnätet. Beräkningen baserar sig på att området bebyggs med ca 200 nya bostäder. Man anger att trafikmätningar som gjorts visar att 60 % av trafiken går mot söder och 40 % går mot väster och norr. Utifrån nuvarande planförslag med 80 nya bostäder kan man anta en trafikökning på cirka 400 fordon.

För området vid Sikhallsviken föreslås i analysen att en gc-väg byggs från den planerade bebyggelsen till campingen i Sikhall och att det skapas säkra hållplatslägen för skolskjuts i området.



För väg 2149 föreslås i analysen vissa åtgärder såsom säkra hållplatslägen, siktförbättringar och en pendelparkering i anslutning till E45.

Ett sätt att förbättra trafiksäkerheten generellt sett är att sänka hastigheten, åtminstone på de mest problematiska sträckorna, vilket också föreslås i trafikanalysen.

Utfarter, parkering och varumottagning

Befintliga bostadsfastigheter har i stor utsträckning utfart direkt mot väg 2154. Pareringsplats för allmänheten finns vid badplatsen men den behöver skyltas upp ordentligt då den ligger skymd från väg 2154. Ytan som planläggs för parkering beräknas kunna inrymma ungefär 200 personbilar.

Planförslag gällande trafik och kommunikationer

Detaljplanen föreslår utrymme för väg. Väg är en användningsbestämmelse som tillämpas för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet och som främst avser trafik till och från eller genom området. En väg har högre framkomlighet, större korsningsavstånd, större trafikflöde och färre utfarter. Kommunen anges i plansammanhang som huvudman för vägen men Trafikverket är väghållare. I ändamålet väg inryms busshållplatser samt gång- och cykelväg.

För att öka trafiksäkerheten genom planområdet breddas gatumarken för väg 2154 så att den förutom körbana även kan inrymma busshållplatser, dels precis när man kommer in i planområdet från nordväst och dels i anslutning till infarten till badplatsen i områdets östra del. Även en gång- och cykelbana från nordväst och fram till infarten till badplatsen inryms inom avsatt vägområde.

Den nytillkommande bostadsbebyggelsen föreslås ansluta väg 2154 genom befintliga och gemensamma utfarter för att minimera antalet nya anslutningar till väg 2154.

Parkeringen vid badplatsen planläggs för allmän plats Parkering med kommunalt huvudmannaskap.

Störningar

Buller

Trafiken över året kan komma att öka i området om fler bosätter sig permanent. Bebyggelsen är dock mycket begränsad och störande buller kan inte väntas, se ovan under rubriken *Bilvägar*.

Luftföroreningar

Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveloxid, bly och partiklar i utomhusluft. Ingen av dessa normer överskrids någonsin i Vänersborgs kommun och således inte heller i planområdet.

Farligt gods

Planområdet ansluter inte till någon transportled för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Enligt kommunens Blåplan ska området få kommunalt vatten och avlopp och utbyggnaden av överföringsledningar pågår i Sikkhall. Anslutning av enskilda fastigheter kommer att påbörjas så snart ledningarna är på plats. För att med hänsyn till stora infrastrukturinvesteringar säkerställa en god resursanvändning och för att vara ekonomiskt hållbart är det positivt att området förtätas med nya bostäder.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit *Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun*. ”Dagvatten” betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

Området sluttar ned mot Vänern och det finns inga platser där dagvatten kan stängas inne. I huvudsak rinner dagvattnet över naturmark som kan ta hand om stora regnmängder. Flera diken/bäckar rinner genom området.

Energiförsörjning

Inget fjärrvärmenät finns i området och det förväntas att varje bostad har ett eget uppvärmningssystem. Kommunens energirådgivning kan bistå med opartisk information om bra uppvärmningssystem för olika typer av byggnader.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall sker enligt kommunens regelverk. Återvinningsstation med förpackningsinsamling finns vid Gestads bygdegård ca 6 km bort, medan grovavfall och miljöfarligt avfall ska lämnas vid återvinningscentralen i centralorten Vänersborg.

El, tele- och datakommunikationer

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Det finns telefonledningar och fiber i området. Lämpliga anslutningspunkter för ny bebyggelse anvisas av respektive ledningsägare.

Planförslag gällande teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten och avlopp fram till varje fastighet kan dras i gatumark. I de fall ledningsrätt behövs bildas denna genom att ledningsägaren ansöker om ledningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. I anslutning till det större hamnområdet markeras en plats inom ändamålet Natur för dagvattenhantering. Här finns goda möjligheter att anlägga en fördröjningsdam. Bedömningen är att inga särskilda bestämmelser behöver införas i detaljplanen för att hantera dagvattnet. Det finns goda förutsättningar att hantera dagvattnet på ett säkert och hållbart sätt inom både den egna fastigheten och inom den mark som utgör natur i detaljplanen.

KONSEKVENSER

Riksintressen och andra allmänna intressen

Riksintresset för Vänern med öar och strandområden och för det Rörliga friluftslivet bedöms få positiva konsekvenser genom att småbåtshamnen utvecklas genom fler båtplatser, servicebyggnader och möjlighet att tanka båten.

Planområdet omfattas även av riksintressena för Yrkesfiske sjöar (Vänern) och det bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan.

Sammantaget bedöms inte detaljplanen medföra några negativa konsekvenser för riksintressen och andra allmänna intressen.

Avstämning mot miljö kvalitetsnormer

Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken för halterna av kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen och kolmonoxid i utomhusluft överskrids i planområdet.

Vattnet i Dalbosjön, Vänern, har *måttlig ekologisk status* och *ej god kemisk status* enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem VISS. Målet är att *god ekologisk status* ska nås 2027. Dagvattnet inom planområdet väntas inte leda till förorening av Vänern då bebyggelse och andra hårdgjorda ytor kringgärdas av mark där vattnet kan infiltreras och ledas genom naturliga bäckar och diken. Den nya detaljplanen bedöms inte medföra att Dalbosjöns ekologiska eller kemiska status försämras.

Avstämning mot lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 24 februari 2016 antagit *Miljöprogram 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Positiv konsekvens för delmålet	+
Negativ konsekvens för delmålet	-
Varken positiv eller negativ konsekvens för delmålet	0

Fokusområde	Delmål	Bedömning av detaljplanens konsekvenser	
Grönskande stad och land	Levande skogar	-	Skogsmark exploateras till bostäder
	Närodlat och artrikt	-	Mindre åkermark tas i anspråk för exploatering
	Hälsofrämjande miljöer	+	Fler ges möjlighet att bo i hälsosam miljö
	Naturen runt knuten	+	Fler ges möjlighet att bo nära naturen
	Hushållning med naturresurser	+	Naturområden kvarstår mellan byggrätterna för att ge lummiga bostadsområden.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	0	Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA
	Vatten att lita på	0	Planen bedöms inte medföra ökade utsläpp och inga vattentäkter berörs
	Tryggad vattenförsörjning	0	Området kommer att försörjas med kommunalt vatten
	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	+	Planen tillgängliggör strandzon för människor men inte för kreatur
	Dagvatten renas lokalt	0	Avrinning av dagvatten sker i huvudsak över naturmark och i naturliga diken
Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	0	Goda lekmöjligheter och närhet till naturmark finns
	Kunskapskommun	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Användningen av farliga ämnen minskar	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Hållbara inköp	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Minskat avfall	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Renare, tystare och säkrare	0	Bostäder är inte utsatta för störningar
	Ozon och strålning	0	Frågan är inte relevant för denna plan
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Lokalproducerad el	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Hållbar konsumtion och livsstil	0	Frågan hanteras inte i detaljplanen
	Omställning av transporter och resvanor	+	Kollektivtrafiken och cykelmöjligheterna förbättras
	Hänsyn till ett förändrat klimat	0	Inga nya byggrätter ligger under dimensionerande nivå för översvämning från Vänern. Planbestämmelse om att byggnad ska utformas så att den inte skadas av vattennivåer upp till +47,00 (RH 2000)

Miljökonsekvenser

Många av de långsiktiga konsekvenserna är svåra att förutse och överblicka. Den grundläggande frågan är hur möjligheten till natur- och strandnära boende ska vägas mot risk för ökat bilberoende och svårigheter att ordna service. Den utspridda bebyggelse som detta är ett exempel på, med långa avstånd till tätorter och service, leder till långsiktiga kostnader för samhället. Dels innebär ökat bilåkande utsläpp och hög energiåtgång. Dels kan kommunens kostnader för bland annat barn- och äldreomsorg bli höga. Samtidigt finns efterfrågan på just denna typ av boende och möjligtvis kan delar av miljökostnaderna för ökat bilberoende kompenseras av att de boende trivs hemma och vill leva miljövänligt på andra sätt – till exempel genom att äta lokalproducerad mat och göra mindre långresor.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Ökade möjligheter för permanentbosättning längs dalslandskusten ger kommunen bättre förutsättningar att locka invånare. Planläggning av Sikhall och Dalslandskusten ökar möjligheterna för att Sikhall blir en viktig nod för rekreation och besöksnäring. Ett ökat befolkningsunderlag kan också på sikt leda till förbättrad lokal service och kollektivtrafik.

På kortare sikt och ur fastighetsägarnas perspektiv är förändringarna oerhört angelägna. I och med att de behöver bekosta sina fastigheter med anslutning till kommunalt vatten och avlopp, kan det, utifrån enskilda intressen, ses som rimligt att kunna förbättra standarden på husen.

MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) planbeskrivningen i fråga om miljökonsekvenser ha det innehåll som följer av 6 kap 12 § och 13 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen ska oavsett vad som följer av andra stycket en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för tio uppräknade verksamheter.

Behovsbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 12 § och 13 § Miljöbalken göras. För anläggandet av bryggorna i hamnen kommer ett tillstånd för vattenverksamhet att krävas. För den prövningen behöver en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Planen medger utökning av befintlig gästhamn, vilken är en av de verksamheter som räknas upp i 4 kap 34 § andra stycket Plan- och bygglagen. För dessa verksamheter ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Planens konsekvenser framgår av planhandlingarna.

Samråd med Länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen sker i samband med detaljplanens samråd.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900). Tidplanen är beroende av vilka åtgärder som behöver vidtas efter att förslaget har samråtts.

- Samråd sker kring årsskiftet 2017/18. Samrådet gäller detta första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att komplettera och omarbete förslaget.
- Granskning våren 2018. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget.
- Antagande hösten 2018.
- Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas, så vinner den laga kraft 3 veckor efter det att beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för genomfartsvägen, badplatsen samt parkeringsplatserna, dels vid badplatsen och dels vid Hammagasinet. På plankartan anges med en bestämmelse, a₂, för vilka platser kommunen är huvudman.

Enskilt huvudmannaskap gäller för lokalgatorna och naturmarken. På plankartan anges med en bestämmelse, a₃, för vilka platser det är enskilt huvudmannaskap.

För förändringar på kvartersmark ansvarar enskilda fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet kommer det att byggas nya bostäder och utökning av hamn- och campingverksamhet. Det kräver att infrastruktur i form av gator, el, vatten och avlopp med mera anläggs.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen är nödvändig för att tomterna skall kunna säljas och bebyggas. Initiativ till fastighetsbildning tas av respektive fastighetsägare efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Med detaljplanen som grund kan nya fastigheter avstyckas för sina respektive ändamål. Detaljplanen föreslår nya byggrätter och därmed möjlighet att avstycka bostadsfastigheter för ny bebyggelse inom fastigheterna Gestads-Berg 1:42 och 1:87, Sikkhall 1:6 samt Sörbo 1:7, 1:9 och 1:10. Med detaljplanen som grund kan även fastigheten för den centralt i området belägna campingen utökas med mark från Sikkhall 1:6.

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

När flera fastigheter tillsammans använder en infartsväg eller ett område med allmän plats med enskilt huvudmannaskap bör en gemensamhetsanläggning bildas som delar upp ansvaret för skötsel och kostnader mellan de ingående fastigheterna. Inom planområdet är det till exempel aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma gator.

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar sker på initiativ och bekostnad av berörda fastighetsägare. Bildandet av gemensamhetsanläggning prövas genom en ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Upplåtelse av ledningsrätt sker på initiativ och bekostnad av ledningsägarna. Inom planområdet kan det vara aktuellt med ledningsrätter för till exempel vatten, avlopp, el och fiber.

Namn på gator och kvarter

Byggnadsnämnden beslutar om namn på gator och kvarter, utifrån förslag som namnberedningen tar fram. Beslut tas i samband med antagandet av detaljplanen. Gatuadresser sätts av Byggnadsförvaltningen.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kostnader för att ta fram detaljplanen beräknas översiktligt bli knappt 300 000 kr exklusive eventuella utredningar.

Rivningsförbud kan enligt *14 kap 7 § Plan- och bygglagen* ge rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Skyddsbestämmelser kan enligt *14 kap 10 § Plan- och bygglagen* ge rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Kommunen anser att fastighetsägarna inte har rätt till ersättning i dessa fall.

Kommunala kostnader

Kommunen har bildat verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ledningsnäten håller på att byggas ut. Kretslopp och Vatten får utgifter för utbyggnad av ledningsnäten för vatten och spillvatten men även intäkter i form av anslutnings- och bruksavgifter.

Detaljplanen skapar utrymme för att en gång- och cykelväg ska kunna anläggas längs vägen från nordvästra delen av planområdet fram till infarten vid badplatsen. Trafikverket är väghållare för själva vägen varför det behöver tas fram ett avtal mellan kommunen och Trafikverket för att kommunen ska kunna anlägga en gång- och cykelväg i anslutning till den statliga vägen. Kommunen kommer att få kostnader för att bygga gång- och cykelvägen.

Den kommunala badplatsen föreslås inte ändras eller utvidgas från dagens omfattning och därför bedöms inte planförslaget leda till utökade kostnader för kommunens parkavdelning.

Tillkomsten av fler bostäder i Sikhall kan leda till att fler barn flyttar in och behöver tillgång till barnomsorg och skola, vilket innebär att trycket på fler platser inom barnomsorg och skola kommer att öka. Barn- och utbildningsnämnden har fastställt Förskole- och skolutredningar som redovisar lokal- och platsbehov i förskola och skola. En fortsatt utbyggnad i enlighet med det antagna bostadsförsörjningsprogrammet och kommunens befolkningsprognos förutsätter en fortsatt utbyggnad av kapaciteten inom barnomsorg och skola. Inom det aktuella planområdet är det inte aktuellt att planlägga yta för dessa ändamål varför kostnaderna för skolbussar kan förväntas öka.

Tillkomsten av fler bostäder kan också leda till att kostnaderna för kommunens hemtjänst kommer att öka genom att fler människor med behov av hjälp bosätter sig i området.

Kommunen som helhet får ökade skatteintäkter med fler invånare.

Kostnader för enskilda fastighetsägare

För de enskilda fastighetsägarna som får nya byggrätter kommer kostnader för lantmäteriförrättningar för avstyckning mm och iordningställande av allmän plats med enskilt

huvudmannaskap att tillkomma. Man får intäkter i samband med försäljning av tomter för nybebyggelse.

För anläggande/utbyggnad av småbåtshamnen i planområdets västra del krävs det tillstånd för vattenverksamhet från Mark- och miljödomstolen. Kostnader för att ta fram underlag till ansökan och domstolens kostnader för hanteringen av ärendet ska bekostas av den sökande.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang

Planhandläggare