



Varbergs
kommun

Dnr: BN 2014/1047



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Getteröns fritidshusområden,
Samrådshandling, 2015-06-25
Varbergs kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Planprocessen	4
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	7
Restriktioner	13
Planförslag	14
Konsekvenser	17
Genomförande av projektet	19
Medverkande	22

Sammanfattning

Detaljplanen har initieras som en följd på den fritidshusutredning som tagits fram och antagits av Kommunfullmäktige 2013-09-19. I utredningen inventeras och bedöms fritidshusområden i kommunen utifrån sina strategiska värden, benägenhet att permanentas och möjligheter till fungerande åretruntboende med tillgång till relevant samhällsservice.

Syftet med detaljplan för Getteröns fritidshusområden är att underlätta åretruntboende i de tidigare fritidshusområdena på Getterön. Detta görs genom en ökad byggrätt i de områden och för de tomter som har kapacitet. Detta samtidigt som Getteröns unika karaktär i bebyggelsen och den havsnära miljön bevaras. För området planeras inte för någon ny kvartersmark för exploatering eller nya tomter.

För planområdet föreslås byggrätt i förhållande till tomtstorlek. Bestämmelser införs i planen med syfte att bevara karaktären av fritidshusområdet där naturen givit ramar för utformningen. Området har relativt stora fritidshustomter och naturen är ett viktigt inslag i områdesstrukturen och på tomterna.

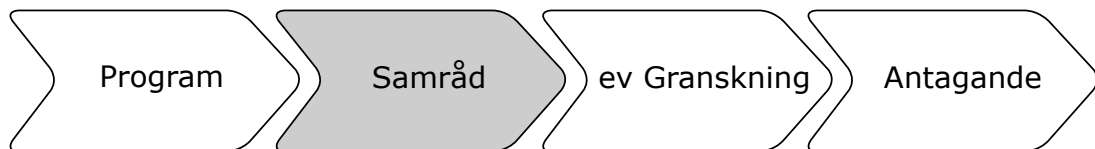
En begränsning av byggnaders placering föreslås med generella avstånd till tomtgräns. Mark där byggnad ej får uppföras behålls där det är nödvändigt för att bevara viktiga karaktärsskapande element på tomterna.

Det föreslås i detaljplanen att gång- och cykelväg längs Getterövägen bör förlängas ut till Femte vik. Detta för att boende och besökare på ett säkert sätt ska kunna ta sig till denna målpunkt året om.

Vägarna i områdena är smala och väl anpassade efter landskapet. Där behov finns föreslås vägarna ges mötesplater eller breddas.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. Standardförfarande används när en föreslagen detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.



I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter utställning resulterar i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter 3 veckor, Länsstyrelsens prövning, laga kraft om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva detaljplanen själva eller efter ett överklagande.

Tidplan

Samråd	Kv 3 2015
Eventuell granskning	Kv 4 2015
Antagande	Kv 2 2016

Planhandlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser inklusive grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Övriga handlingar

Fritidshusutredningen

Inledning

Detaljplanen har initieras som en följd på den fritidshusutredning som tagits fram och antagits av Kommunfullmäktige 2013-09-19. Fritidshusutredningen har tagits fram som ett svar på den ökade åretruntanvändningen av bostäder i fritidshusområden runt om i kommunen.

I utredningen inventeras och bedöms fritidshusområdena utifrån sina strategiska värden, benägenhet att permanentas och möjligheter till fungerande åretruntboende med tillgång till relevant samhällsservice. Resultatet visar att vissa områden är lämpligare att förenkla åretruntboende i än andra. Getterön är ett av de områden som pekats ut som lämpligt då de bland annat har ett rimligt avstånd till samhällsservice i Varberg samt har kommunalt vatten- och avlopp.

Plandata

Detaljplanen omfattar ett cirka 110 hektar stort område på Getterön, en halvö cirka 2,5 km nordväst om Varbergs centrum. Planområdet består av befintlig fritidshusbebyggelse med i huvudsak privata markägare.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att underlätta åretruntboende i de tidigare fritidshusområdena på Getterön. Planen syftar att uppnå detta genom en ökad byggrätt i de områden och för de tomter som har kapacitet. Detta samtidigt som Getteröns unika karaktär i bebyggelsen och den havsnära miljön bevaras.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Getteröns fritidshusområden.

Tidigare ställningstaganden *Riksintressen och förordnanden*

Planområdet ingår i områden vilka av regeringen utpekats som riksintresse enligt 4 kap 4 § MB1, riksintresse för Hallands kustområde. Planområdet ingår även i riksintresse för rörligt friluftsliv, 4 kap 2 § MB1, samt riksintresse för naturvård, 3 kap 6 § MB1. Riksintressenas syften bedöms ej påverkas av ett genomförande av denna detaljplan.

Planområdet angränsar i väster till Natura 2000 område för Västra Getterön. Strax nordost om planområdet finns Natura 2000 område för Getteröns fågelreservat.

Detaljplanens utbyggnad bedöms ej påverka Natura 2000 områdenas värden eller något av riksintressena nämnvärt då ingen ny exploatering föreslås. Områdets belastning är som störst sommartid redan idag. Detaljplanens exploatering innebär troligen en marginell om ens någon ökning av denna maxbelastning.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Varbergs kommun från 2010 (ÖP2010), där aktuellt planområde är utpekats som befintligt fritidshusområde. Fördjupad översiktsplan för

stadsområdet (FÖP2010) antogs samtidigt som den kommuntäckande översiktsplanen. I denna pekas också ut befintlig fritidshusbebyggelse på Getterön, med möjlighet till komplettering i gällande detaljplaner. Några nya områden för bebyggelse föreslås inte på Getterön.

Detaljplan

Inom det föreslagna planområdet finns flera tidigare detaljplaner. I grunden finns *byggnadsplan för del av Getterön* (144) samt *detaljplan för Sillahall* (243), det finns också två mindre äldre planer (223 samt 262). Samtliga dessa har kompletterats med ett tillägg och ändringar i och med *ändring av detaljplaner för Getterön* (312) som vann laga kraft 2006. Inom planområdet finns också flera mindre detaljplaner för enstaka eller mindre grupper av fastigheter som av olika skäl gjorts efter tillägget 312, dessa är (315, 323, 337 samt 375). Genomförandetiden har ej gått ut för planerna 323, 337 och 375.

Delar av Getterön omfattas av områdesbestämmelser (380) *Områdesbestämmelser för Getteröns jordbruksmarker*. Dessa avses fortsätta gälla efter den nya detaljplanens framtagande, och utelämnas därför ur planområdet, vilket ger luckor i planområdets utbredning.

Fritidshusutredningen

I fritidshusutredningen som antogs av Kommunfullmäktige 2013-09-19 har planlagda fritidshusområden inventerats. Utredningen initierades som ett följduppdrag till ÖP2010. Syftet med fritidshusutredningen har varit att ta fram vilka av fritidshusområdena i Varbergs kommun som lämpar sig för helårsbebyggelse. I utredningen har ett antal kriterier som områdena bör uppfylla tagits fram. Ett av de områden som enligt utredningen lämpar sig väl för utökad byggrätt och ökat permanentboende är de planlagda fritidshusområdena på Getterön.

De kriterier som skulle uppfyllas för att ett fritidshusområde skulle föreslås få ökad byggrätt och vad en ökad byggrätt innebär presenteras nedan:

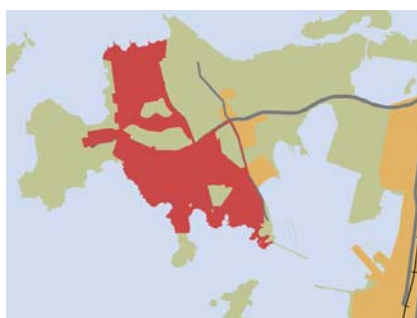
Kriterier för ökad byggrätt:

- *Ha närhet till stadsområdet eller serviceort, eller kunna utveckla serviceunderlag lokalt.*
- *Närhet till kollektivtrafikstråk eller kunna bilda underlag för kollektivtrafik.*
- *Ha utbyggt vatten- och avlopp och ingå i VA- kollektivets verksamhetsområde.*
- *Ha tomstorlekar på ca 800 m²- 1000 m² som medger större byggrätter.*
- *Området i sin helhet kan erbjuda människor ett praktiskt och socialt vardagsliv i en attraktiv boendemiljö.*
- *Inte innebära negativ påverkan på höga naturvärden.*

Ökad byggrätt för ett område innebär att:

- *Behov av förbättrad vägstandard ska preciseras.*
- *Dagvattenutredning genomförs.*
- *Detaljplan ändras.*

- Utredning om huvudmannaskap för vägar och dagvatten skall tas fram.
- Erforderlig standardförbättring av vägar, allmänna ytor i närområdet och dagvatten bekostas av fastighetsägarna.



■ Ökad byggrätt
■ Övrig bebyggelse

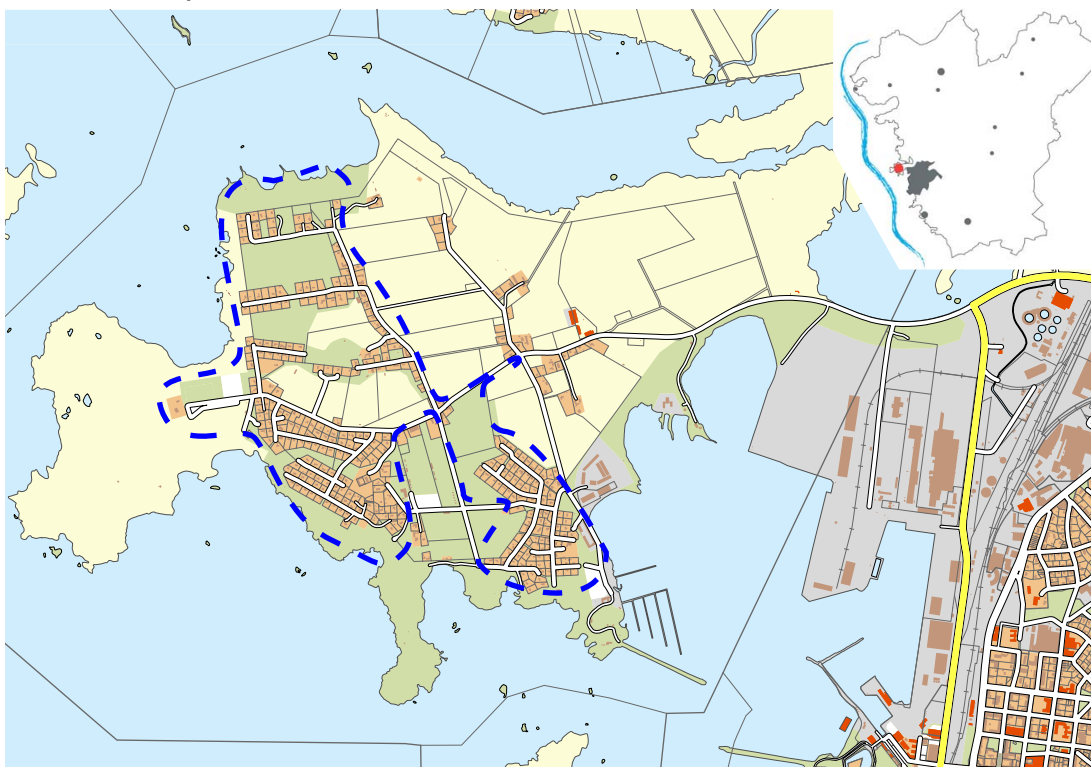
Figur 1. Visar på områden på Getterön som i fritidshusutredningen från 2013 bedömts kunna få ökad byggrätt.

MKB

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap. 34 § PBL4 och 6 kap. 11 § MB5 för den aktuella detaljplanen. I upprättad behovsbedömning (2015-06-25) gör kommunen ställningstagandet att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms ge betydande miljöpåverkan var på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte tagits fram för detaljplanen. Ställningstagandet grundar sig på att inga riksintressen, Natura2000-områden, eller andra kända natur- och kulturvärden bedöms påverkas i betydande omfattning av föreslagen detaljplaneförändring.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Figur 2. Planområdet är beläget på halvön Getterön cirka 3 kilometer nordväst om Varbergs stadskärna.

Mark och vegetation

Getterön har ett flakt landskap med öppna åkermarker och strandängar som längre väster ut och längs stranden delvis övergår i kargare klippor och stränder. Betesmarker, ängsmarker och tomter avgränsas på flera ställen av stengärdesgårdar eller träridåer längs gamla skiftesgränser. Stengärdesgårdar i landskapet omfattas av biotopskydd och bör bevaras som miljöskapande element inom bebyggelsemiljön.

De gröna kilarna i landskapet på Getterön har stor betydelse för karaktären, detta nämns också specifikt i FÖP2010, där det trycks på att främst kvarvarande strandängar söder om Getterövägen bör betas för att hållas öppna.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts för detaljplanen. Enligt SGUs jordartskarta består planområdet där bebyggelse är etablerad främst av urberg eller postglaciala svallsediment och grus i vissa delar finns postglacial sand. Detta stämmer också väl med de markprover som tagits vid kommuntäckande radonutredning 1988. Där visar markproverna främst på urberg eller grovsediment för planområdet.

Planområdet består av befintlig bebyggelse och tillkommande byggnadsytor blir endast ett mindre tillskott till belastningen i planområdet. Området består i stora delar av urberg och i övriga delar bedöms det troligt med urberg överlagrat av relativt tunna sediment av fraktionsjordar. Kommunen bedömer att de geotekniska riskerna för planerade åtgärderna i planområdet är liten.

Översvämning

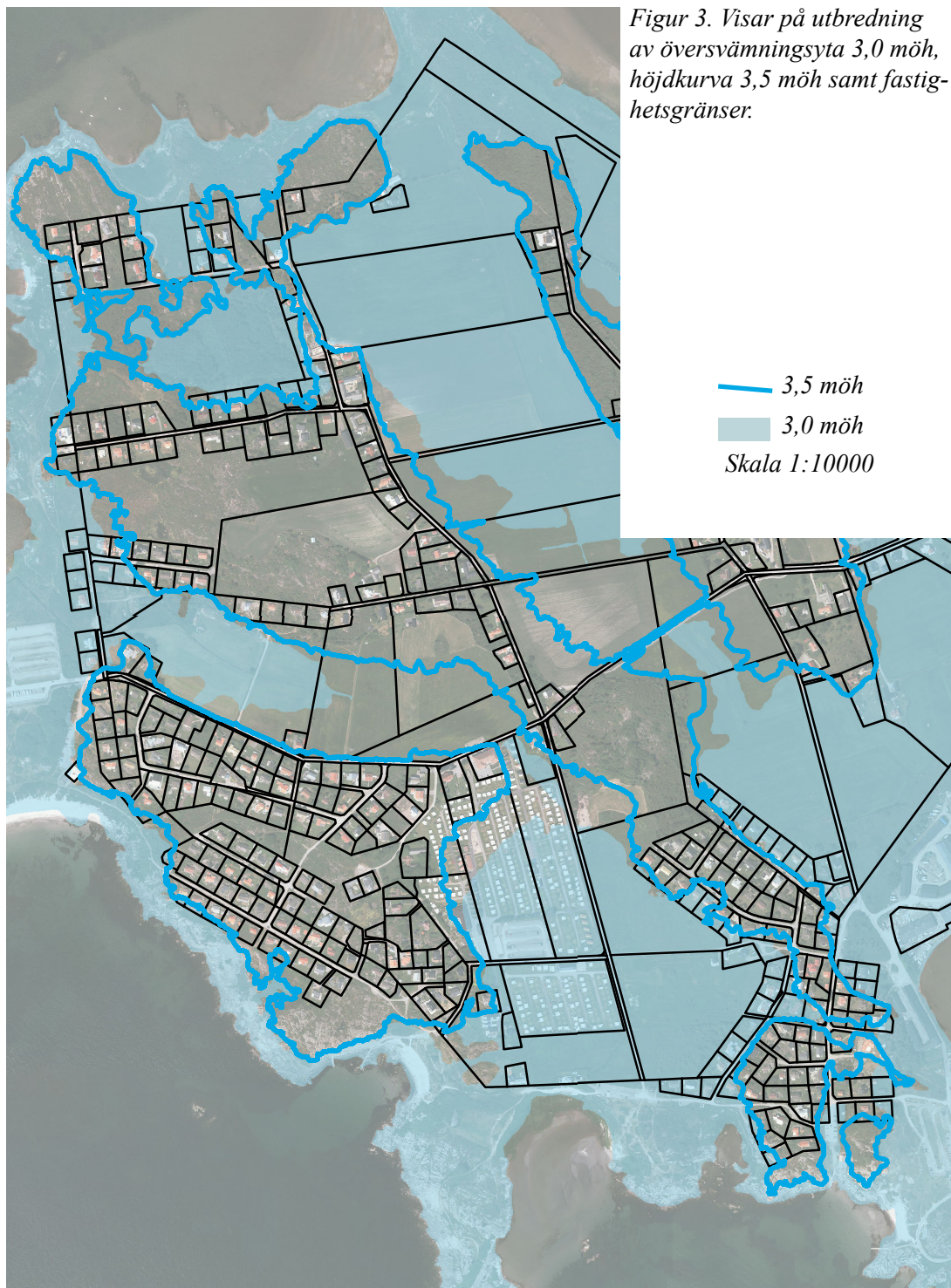
I detaljplanering av ny bebyggelse eller utökande av befintlig bebyggelse måste hänsyn tas till framtida scenarior med ökad översvämningsrisk med hänsyn till bland annat högre havsvattenstånd och kraftigare nederbörd.

För Varbergs kommun finns framtaget en rapport av Ramböll 2009-04-16, *Översvämningsproblematik i Varbergs kommun*. Denna redovisar utifrån ett medelvattenstånd framtida vattenstånd med 100-års återkomsttid, lägsta respektive högsta förväntade höjning. Nivåerna är framräknade med hänsyn till förväntade havsvattenhöjningar. Med 100 års återkomst tid förväntas lägsta havsvattenhöjning bli +1,78 meter, samt högsta havsvattenhöjning +2,38 meter. Med ett ”tekniskt avstånd” om +0,5 meter samt ett visst säkerhetspåslag används i Varbergs kommun generellt +2,5 meter respektive +3,0 meter som planeringsunderlag vid detaljplanering.

På uppdrag av Länsstyrelsen Halland har också WSP tagit fram rapporten, *Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län*, daterad 2012-05-24. Denna utredning rekommenderar att planering längs Hallandskusten bör utgå från en havsvattenhöjning på +2,5 meter, med en climateffekt till år 2100 på cirka +3,5 meter.

Inom planområdet ligger majoriteten av bebyggelsen över 3,5 meter. Några fastigheter ligger mindre än 3,0 meter över havsnivå, och endast ett fåtal berörs av 2,0 meters nivå över

havet. Det är främst den sydöstra delen av planområdet som riskerar att påverkas av höjda havsvattennivåer, men även några mindre områden i väster, se figur 3. Kommunens bedömning är att risken för människors säkerhet eller omfattande materiella skador i riskområdena ändå är begränsad till följd av översvämning från havet. Vid placering av byggnader och beslut om färdig golvnivå bör översvämningsriskerna beaktas för att minska risken för skador ytterligare. Vid ny byggnation bör byggnader i möjligaste mån anpassas för att möta risken för översvämning från havet.



Figur 3. Visar på utbredning av översvämningsyta 3,0 möh, höjdkurva 3,5 möh samt fastighetsgränser.

Markradon

Generellt visar uppmätta värden från radonutredning genomförd 1988 på normalradonmark i planområdet. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tid ska därför byggas i radonskyddat utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnaden.

Gällande gränsvärde för radongas i inomhusluften för nya byggnader får ej överskridas. I dagsläget är gränsvärdet 200 Bq/m².

Fornlämningar och kulturhistoria

På Getterön finns flera fornlämningar, främst rösen inom Getteröns naturreservat väster om planområdets utbredning. Inom planområdets utbredning finns ett par kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets fornsök (FMIS). RAÄ-nummer Varberg 9:1, är ett röse (bronsåldersgrav) beläget centralt på Getteröhalvön, norr om Östra Fårestensvägen. RAÄ-nummer Varberg 114:1, är troligen en boplatslämning som påträffats i södra delen av planområdet vid byggnation på fastigheten Getterön 2:314. Här har fynd gjorts av bearbetad flinta, härdar och mörkfärgningar i marken. I planområdets norra del cirka 200 meter nordost om Sillahallavägen finns RAÄ-nummer Varberg 83:1, en stensättning som bedömts vara från bronsålder eller järnålder.

Länsstyrelsen har meddelat att någon arkeologisk utredning för planområdet inte är nödvändig då ny tomtmark inte planeras. Eventuella fornlämningar som påträffas har dock lagstadgat skydd enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen, vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

På Getterön och inom planområdet finns flera byggnader som pekats ut i den bebyggelseinventering som mellan 2005 och 2009 genomfördes av Länsstyrelsen i samarbete med Hallands kommuner och stiftelsen Kulturmiljö Halland för Hallands Länsmuséer. Inventeringen syftade till att bedöma halländska byggnader utifrån sitt kulturhistoriska värde.

Bebyggelseinventeringen utgår från en klassificering A-B-C. På Getterön finns inga byggnader i klass A, dock finns flera byggnader och byggnadsmiljöer inom planområdet som har bedömts tillhöra klass B eller klass C. Klass B innebär ett högt kulturhistoriskt värde och ändringar måste anpassas till husets karaktär beträffande form, material, stil. Klass C är den största gruppen av kulturhistoriskt värdefulla objekt i inventeringen. De är ofta av en mer vardaglig karaktär och av lokalhistoriskt intresse. Här är ofta helhetsdragen viktiga att bevara. Huset kan ingå som en del i en hel miljö och egentligen sakna ett större egenvärde eller bara ha en historia som är intressant och värdefull, d.v.s. att det huvudsakliga värdet inte ligger i husets utseende. Givetvis bör ändå tillbyggnader och andra förändringar göras med respekt för husets ursprungliga form och stil.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen på Getterön och inom planområdet består av ett flertal äldre jordbruksgårdar, fritidshusbebyggelse i relativt samlade kluster, samt enstaka spridd bebyggelse. Ingen av gårdarna driver idag något aktivt jordbruk, men småskaligheten i de tydliga gårdsstrukturerna, och ekonomibygnaderna är ett viktigt miljöskapande inslag i bebyggelsen.

Fritidshusbebyggelsen på Getterön har främst tillkommit under 1950 - 60-talen, och består mestadels av en större kategori fritidshus med tomter mellan cirka 800 och 1000 m², men även större och något mindre tomter förekommer. Bebyggelsen finns i dag i två större relativt täta kluster med tomter söder om Getterövägen. Det östra består av drygt 100 fastigheter och det västra av cirka 120 fastigheter, dessa har samtliga nära tillgång till flera badvikar på sydsidan av Getterön. Mellan områdena finns Getteröns camping och öster om dem en marina. Bebyggelsen är uppförd småskaligt med i huvudsak enkla traditionella byggnader med låga sadeltak och i huvudsak ljusa kulörer. De traditionella fritidshusen är företrädesvis uppförda med lockpanel i trä och tak av tegel. I befintlig detaljplan är byggnadsarean reglerad till 80 kvadratmeter för bostadshus samt 20 kvadratmeter för komplementbyggnad, även byggnadshöjden är begränsad i stora delar. Detta har följts och bidragit till att skapa områdenas karaktär.

Vissa hus som främst uppförts eller byggts ut på senare tid sticker dock ut med något förändrad eller modernare arkitektur. Det förekommer exempelvis tegel, puts, runda tak, plåttak med mera även om skalan på byggnaderna är densamma.

Norr om Getterövägen är fritidshusbebyggelsen glesare och främst belägen längs Myrekullevägen och dess förgreningar väster- och norrut. Här finns flera av Getteröns äldre gårdar, fritidshusbebyggelsen ligger mellan dessa och har ett mer varierat utseende än i de södra fritidshusområdena. Totalt omfattas cirka 100 fastigheter med bebyggelse på norra sidan om Getterövägen.

Inom planområdet finns också flera verksamheter. I den västra delen i anslutning till Getteröns naturreservat och femte vik finns ett vandrarhem, Västervåg. Vid femtevik finns också en kiosk och kaféserving. I den sydöstra delen av Getterön drivs också ett vandrarhem, Getterögården, och väster om campingen ligger Strandgården som är Getteröns hotell.

Service

Planområdet ligger med cirka 4 - 4,5 kilometers bil eller cykelväg till Varbergscentrum. I Varbergs centrum finns god tillgång till kommersiell service. Cirka 3 kilometer öster om planområdet finns också Lassabacka-området, där en rad kedjor med sällanköpshandel finns etablerade. Det finns ingen permanent matvarubutik i området, men i anslutning till Getteröns camping centralt i planområdet finns en säsongsöppen mindre matvarubutik. Det finns inte heller någon förskola eller grundskola på Getterön, barnen får istället skjutas eller på annat vis ta sig till verksamheterna närmare centrum. Getterön tillhör Hagaskolans upptagningsområde och skolskjuts finns i området. Kommunala lekplatser finns i anslutning till fjärde respektive femte vik på södra halvan av Getterön.

På Getterön finns också flygplats, småbåtshamn, hotell, vandrarhem samt en rad andra mindre och säsongsbundna verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i hela planområdet. Dock finns inget kommunalt dagvattensystem anlagt. Problem med dagvattenavrinningen har visat sig förekomma på vissa platser. Hanteringen av dagvatten från tomter och gator ses över i och med detaljpla-

neförelaget.

Varbergs kommun har en dagvattenpolicy vilken är en viljeinriktning för dagvattenhantering i kommunen. Policyns mål är att dagvattenhanteringen ska säkerställas så att dagvattnets föroreningar inte släpps ut i miljön, att grundvattenbalansen bibehålls, att skador på fastigheter och andra anläggningar inte uppkommer samt att bebyggelsemiljön berikas och att vattenprocesserna synliggörs.

En utökad byggrätt tillsammans med upprustade vägar medför att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Hårdgjorda ytor bidrar till en ökad dagvattenavrinning vid kraftiga regn, vilket i sin tur kan ge problem med översvämningar och lokala vattenansamlingar. Kommunen bedömer att den ökade byggrätten inom planområdet inte är så stor att det i större utsträckning påverkar risken för problem med dagvattenhanteringen. Detaljplanen föreslår att lokalt omhändertagande av dagvatten fortsatt ska råda inom detaljplanen. Detta innebär att dagvatten ska infiltreras och fördröjas inom den egna fastigheten. Detta kan göras genom magasin/stenkista alternativt med svackdiken eller andra öppna lösningar. För att undvika att stora ytor inom tomter hårdgörs med asfalt eller ogenomsläpplig markbeläggning föreslås en högsta anlagd hårdgöringsgrad för fastigheter. Denna sätts till 25 % av fastighetssaren.

Kollektivtrafik

Planrådets kollektivtrafik är begränsad till endast en kollektivtrafik linje som körs av Hallandstrafiken. Busslinjen går mellan Femte vik längst västerut på Getterön och Varbergsstation några gånger dagligen med hållplatser i anslutning till planområdet på flera ställen. Sommartid körs även "Getteröbåtarna" mellan Varbergs hamn och småbåtshamnen vid första vik på Getterön.

Biltrafik

För vägar i och kring planområdet är Getteröns vägförening väghållare. Getterövägen leder västerut från Varbergs norra delar och är ända tillfartsväg från fastlandet till Getteröhalvön. Vägarna på Getterön förgrenar sig sedan till mindre vägar i fritidshusområdena. De smala vägarna i fritidshusområdena har ofta krokig och böljande sträckning och har anpassats väl till naturen då de anlagts. Deras utformning gör att trafikhastigheten blir låg vilket ger ett gaturum där bilister och oskyddade trafikanter kan röra sig samtidigt. Vägarna är generellt asfalterade och av en relativt god standard med ett fåtal undantag där vägarna är grusade. Gatubredderna är dock smala och bör vid behov kompletteras med mötesplatser för att klara en viss ökad trafik. En skadeinventering och underhållsutredning där även gatubredder och beläggning observerats genomfördes av Ramböll i september 2013. Dagvattenhanteringen för vägarna i området bör också ses över vid påvisat behov.

Privat parkering avses ske på kvartersmark inom hela planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet. Gående och cyklister rör sig idag utefter befintliga vägar. Utanför planområdet finns gång- och cykelväg längs Getterövägen från Varberg, fram till cirka 100 meter öster om korsningen mellan Getterövägen och Myrekullevägen.

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar samt återföring av ventilationsvärme förordas.

Elförsörjningen bedrivs av Varbergs energi. Fjärrvärme finns ej utbyggt.

Bredband

Fiberanslutning till planområdet finns inte vid planens upprättande. En fiberförening finns på Getterön som driver frågan om utbyggnad av fiber.

Restriktioner

Buller

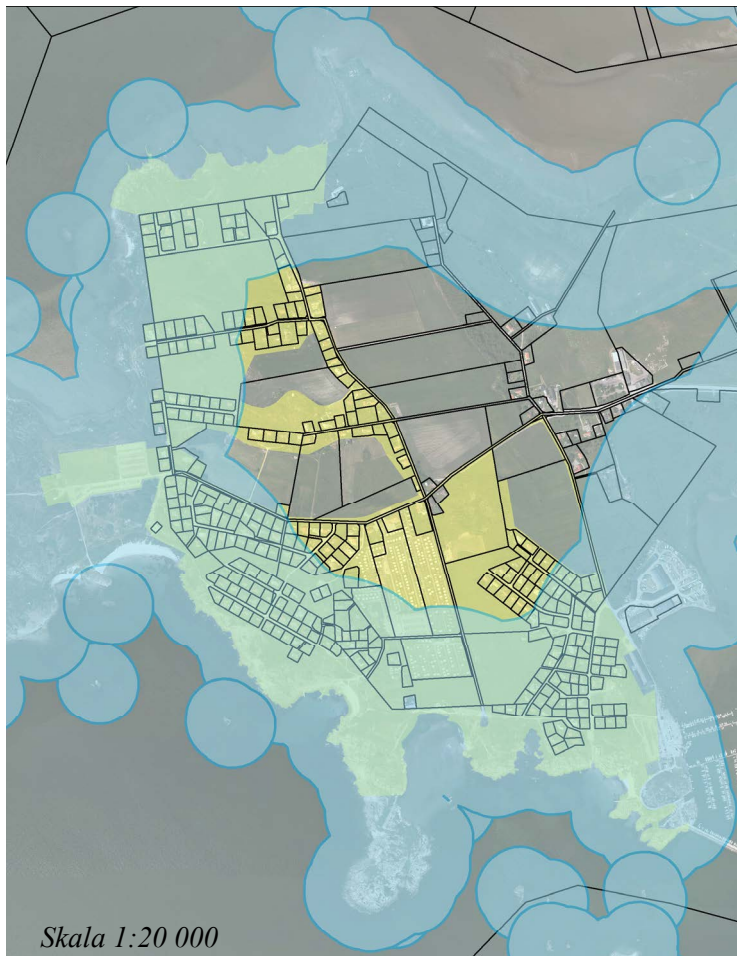
Inom planområdet bedöms ej finnas eller tillskapas några bullerkällor som kan ge upphov till störande bullernivåer enligt Boverkets rekommendationer.

Vid varje tillfälle gällande rekommendationer rörande bullernivåer vid nybyggnation får ej överskridas.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för kvartersmark på Getterön. I och med ny detaljplanering prövas dock strandskyddet för planområdet på nytt. Delar av planområdet ligger inom de generella strandskyddszonerna, se figur 4. Tomterna centralt på halvön omfattas ej av strandskydd. Strandskyddet föreslås behållas för samtlig naturmark inom strandskyddszon i detaljplan. För bebyggelseområden i detaljplanen anser kommunen att all sedan tidigare planlagd mark för fritidshus (kvartersmark) ska anses vara ianspråkstagen för sitt ändamål, vilket är ett särskilt skäl för upphävt strandskydd på dessa ytor enligt MB 7 kap 18c §.

Fastigheten Getterön 2:49 är inte sedan tidigare bebyggd, men ligger i en befintlig struktur och är tydligt avgränsad mot strandremsan av befintlig bebyggelse i väster. Inom Getterön 2:1 finns en ej avstyckad byggrätt vid Lillanäsvägen 6-8. Denna föreslås behållas i detaljplanen och fortsatt få upphävt strandskydd då den varit bebyggd tidigare och inte inkräktar på befintlig bebyggelsestruktur.



Figur 4, generellt strandskydd på Getterön.

- Detaljplan som ges ökad byggrätt*
- Område berört av generellt strandskydd.*

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända föroreningar eller misstanke om att det skulle finnas.

Djurhållning

Inom eller i anslutning till planområdet finns ingen djurhållning.

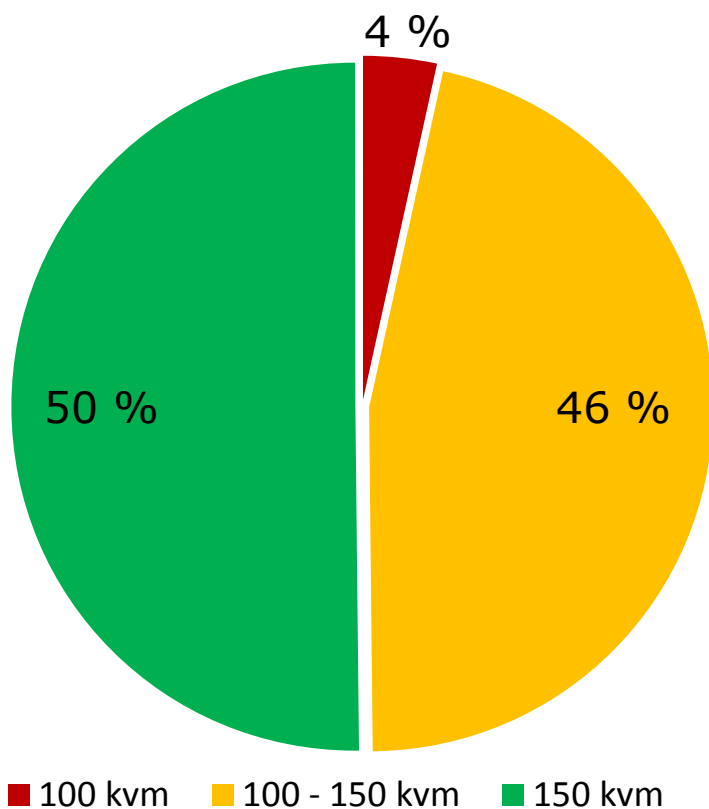
Planförslag

Bebyggelse

Bebyggelsen på Getterön har under de senaste åren permanenterats och blivit åretruntbostäder då tidigare fritidshusägare sålt, eller valt att flytta till sitt fritidshus permanent. För att möjliggöra ett fullgott åretruntboende i området föreslås en ökad byggrätt för de i fritidshusutredningen utpekade detaljplanerna på Getterön. Byggrätten och bestämmelser relaterar sig till varje bebyggelses läge och dess möjlighet att klara en ökad exploatering.

För planområdet föreslås byggrätt i förhållande till tomstorlek, upp till 1000 m² tomt blir byggrätten 15% av fastighetsarean, och från 1000 m² och uppåt, 150 m² per tomt. Byggnadshöjden begränsas generellt till 3,5 meter för huvudbyggnad med något enstaka undantag.

Alla tomter får inte en ökad byggrätt. De tomter som är små får en mindre ökning av sin byggrätt. Möjligheten att uppföra så kallade Attefallsåtgärder beskrivna i PBL kap 9§4a kvarstår inom hela planområdet, detta innebär att alla fått en ökning i förhållande till läget då Fritidshusutredningen beslutades. Byggrätten minskas inte för någon tomt. Diagrammet nedan redovisar andel av tomterna på Getterön som får areamässigt oförändrad byggrätt, 100 kvm, de som får en byggrätt som är 15 % av tomtarean, 100-150 kvm beroende av tomt, och slutligen de som får 150 kvm byggrätt, tomter större än 1000 kvm.



Figur 5. Fördelning av ökad byggrätt inom planområdet.

För att bevara karaktären av fritidshusområdet där naturen givit ramar för utformningen införas en bestämmelse om minsta tomtstorlek för hela planområdet. Området har relativt stora fritidshusomtomter och naturen är ett viktigt inslag i områdesstrukturen och på tomterna. En bestämmelse om minsta tomtstorlek sätts därför till 1000 m² för att inte fler mindre tomter ska styckas av inom planområdet i framtiden.

Så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas, i äldre planer) har setts över inom planområdet. En begränsning av byggnaders placering föreslås istället med generella avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad, komplementbyggnader respektive garage. Mark där byggnad ej får uppföras behålls där det är nödvändigt för att bevara viktiga karaktärsskapande element på tomterna, så som nivåskillnader, berg-i-dagen eller andra detaljer.

Det föreslås att endast källarlösa hus ska tillåtas, dels med hänsyn till en minskad problematik kring dagvatten och risk för källaröversvämning. Men också för att bevara naturen och undvika att nedsprängning i berg ska ske.

För att hantera dagvatten inom tomter bör de inte hårdgöras med ogenomsläpplig markbe-

läggning eller byggnader till mer än en fjärdedel av tomtarean.

Getterön 2:252, vid Västra Fårestensvägen föreslås tas med i detaljplanen. Fastigheten har tidigare inte varit planlagd, men tillhör bebyggelsestrukturen och bör därför innefattas i detaljplanen. Fastigheten är bebyggd men ligger inom gränsen för naturreservatet på Västra Getterön. Kommunen bedömer att ett detaljplaneläggande för fastigheten inte påverkar reservatets syften eller intressen då bebyggelsen är befintlig och är väl integrerad och knuten till övrig bebyggelsestruktur.

Grönstruktur

Grönstrukturer som tidigare varit planlagda som park, plantering föreslås bli planlagt som natur. Dessa områden skapar viktiga grönkilar mellan bebyggelsen och bidrar till områdenas karaktär. Strandområdet har varit planlagt som friluftsområde (Ra) i tidigare plan, strandområdet föreslås nu planläggas för allmän plats som natur.

Kulturmiljö

Vid Hattaviksvägens ände finns ett före detta båtbyggeri. Här startades Eliassons båtbyggeri en gång i tiden. En förening för almogebåtar har sedan 1990-talet haft verksamhet i byggnaden. Byggnaden har ett kulturhistoriskt och pedagogiskt värde på platsen då den representerar starten för båtbyggeri på Getterön. Den föreslås därför bevaras och får varsamhetsbestämmelse i planen för att inte förvanskas. Fasaden föreslås bevaras med faluröd locklist panel.

Service

Ingen ny kvartersmark för service föreslås i planområdet.

Trafik

Gång- och cykelväg föreslås förlängas ut till Femte vik och naturreservatet väster om planområdet. Detta föreslås också i FÖP2010 för stadsområdet. En förlängning av GC-vägen är nödvändig med hänsyn till det ökade permanentboendet i området, men främst för en säkrare trafik sommartid då Getterövägen är hårt trafikerad. Många badgäster besöker då naturreservatet och badvikarna längs Getteröns sydsida. En säker cykelväg är också viktigt för att eventuellt kunna minska bilanvändandet bland dessa. Det är inte vid planens upprättande närmare studerat hur en GC-väg skulle utformas eller exakt dras. Men vägområdet för Getterövägen har breddats till 14 meter där detta är möjligt utan att göra intrång på kvartersmark, för att möjliggöra en parallell GC-väg i framtiden.

Ökat permanentboende tillsammans med en starkt ökad trafikeringen sommartid bör kunna ligga till grund för en bättre kollektivtrafik till Getterön på sikt.

Efter den inventering som gjorts av gatorna på Getterön framkommer att visst underhålls behov finns av befintliga vägar. I och med ett ökat permanentboende bör också gatornas standard ses över. Nya mötesplatser kan behövas för att trafikflödet ska fungera. Gatubelysning kan också vara aktuellt på utsatta platser, exempelvis i korsningar eller vid krön. För att minska omgivningspåverkan kan också där behov finns användas en lägre belysning med rörelsesensorer.

Dagvattenhanteringen för vägar i planområdet behöver i vissa delar åtgärdas. De flesta vägar är idag asfalterade och helt utan genomsläpplighet. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås där öppna biodiken i nödvändiga områden är en tänkbar hantering. Vägarna på Getterön sköts av Getteröns vägförening, förutom Getterövägen och parkeringar i anslutning till badplatser som idag driftas av kommunen. Getterövägen föreslås i och med denna plan få kommunalt huvudmannaskap.

Parkering för boende inom planområdet avses fortsatt ske på kvartersmark. Vid Femte vik finns en större kommunal parkeringsplats. Denna planläggs för i detaljplanen och det föreslås också vara möjligt att säsongvis vid hög belastning utöka parkeringsplatsen tillfälligt på naturmark.

Teknisk försörjning

Planområdet innefattar befintliga bebyggelseområden där normal teknisk försörjning redan finns utbyggt. Ny tekniskutrustning ses över vid behov, för detta ansvarar aktuell exploatör, anläggningssägare eller markägare vid varje tillfälle.

Störningar

Öster om planområdet finns Getteröns flygplats. Tillfälligt buller kan förekomma från flygplatsen, men bedöms ej ge störningar för planområdet. Ingen byggrätt för ny störande verksamhet tillskapas.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Inom detta område ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas.

Kommunen bedömer att en ökad byggrätt inom fritidshusområdena är att hushålla med befintliga markresurser och exploatering. På såvis undviks exploatering på exempelvis värdefull jordbruksmark. Det möjliggör också för ett fungerande helårsboende i attraktiva miljöer med nära anslutning till service i Varberg.

Kulturmiljö

Några av Getteröns äldre gårdsmiljöer innefattas i detaljplanen. Dessa har bevarats med strikta utformningsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser i enlighet med tidigare detaljplaner. Kringliggande bebyggelse kan komma att få en förändrad utformning med de nya byggrätterna, men det bedöms inte i betydande omfattning påverka upplevelsen av gårdsmiljöerna.

Föreslagna utökade byggrätter kan komma att innebära en förändrad karaktär eller rivning av befintliga fritidshus på Getterön. Fritidshusområdena har under senare år förändrats med nybyggnationer och tillbyggnader som gjort områdena mindre enhetliga. Getteröns fritidshusområden bedöms därför inte ha ett kulturhistoriskt värde genom sitt utseende och en

förändrad bebyggelse bedöms därför inte skada något kulturhistoriskt värde.

Naturmiljö

Den ökade byggrätten som föreslås i detaljplanen förväntas över tid ge ett ökat permanentboende på Getterön. Detta kan innebära en ökad belastning på naturen då fler har Getteröns attraktiva naturmiljöer nära sitt helårsboende. Kommunens bedömning är att ökningen trots allt bör bli marginell då Getterön redan idag är ett populärt område att besöka för utvistelse främst under sommarhalvåret, men även under andra delar av året, och den ökning fler permanentboende skulle innebära bedöms då inte som betydande jämfört med dagens läge.

Påverkan på vatten

På Getterön finns kommunalt vatten och avlopp utbyggt. Dagvatten finns dock inte utbyggt och riskeras att öka i viss mån då större byggrätter tillåts vilket möjliggör större andel hårdgjord yta. Ingen ny mark tas i anspråk för byggnation inom planområdet, det kan inte heller anses sannolikt att alla fastigheter bebyggs till maximal byggnadsyta. Med det som grund blir troligen den procentuella ökningen av hårdgjord mark marginell i förhållande till dagens exploatering.

Trafiken på Getterövägen kan i och med ett ökat helårsboende förväntas öka något, detta kan ge en viss ökning av föroreningar till dagvattnet från biltrafiken. Getterön är dock redan idag ett välbesökt friluftsområde och den förväntade ökningen mot dagens situation kan därför förväntas bli marginell.

Störningar

Planförslaget innebär inga tillkommande störande verksamheter. Ett ökat permanentboende ger en viss störning på naturmiljön då fler människor rör sig i och intill denna under större delar av dygnet och året. Getterön är dock ett välbesökt friluftsområde redan idag och den ökade störningen bedöms därför vara marginell.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär till största del möjlighet att uppföra något större friliggande enbostadshus på befintliga tomter och förändrar inte boendeformerna på Getterön. De ökade byggrätterna möjliggör en mer varierad demografi inom området då olika storlekar på bostäder möjliggörs. Ett ökat permanentboende på Getterön kan också ge underlag för lokala engagemang och föreningar i boendemiljön.

På några fastigheter tillåts lägenheter för korttidsboende, vandrarhem och hotell vilket kan ge fler människor möjlighet att tillfälligt bo på Getterön.

Nollalternativ

Ett nollalternativ för Getterön hade inneburit fritidshusbebyggelse med begränsade byggrätter. Detta hade troligen inte hindrat människor från att bosätta sig på Getterön permanent, men de begränsade byggrätterna hade gjort det svårare för vissa grupper att uppföra ett väl fungerande boende.

Då permanentboendet i fritidshus troligen hade fortsatt öka som tidigare, så hade påverkan på naturmiljö, vägar, vatten och avlopp med mera troligen blivit ungefär detsamma som planförslaget redovisar.

Genomförande av projektet

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet omfattar privatägd mark, i huvudsak privatägda tomter för fritidshus. Kommunen äger fastigheterna Getterön 2:165, 2:97, 2:236 samt 2:1 som helt eller delvis innefattas i planområdet

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplanen föreslås delat huvudmannaskap. För huvudgatan, Getterövägen föreslås kommunen bli huvudman. För allmän platsmark, lokalgator föreslås Getteröns vägförening vara huvudman.

För allmän plats natur betecknat med a₁ föreslås kommunen vara huvudman. För allmän plats natur betecknat med a₂ föreslås enskilt huvudmannaskap.

Lokalgator	Enskilt huvudmannaskap, Getteröns vägförening
Huvudgata	Kommunalt huvudmannaskap, Varbergs kommun
Natur	Varbergs kommunen huvudman vid beteckning a ₁ . Enskild huvudman, Getteröns vägförening vid beteckning a ₂ .
Dagvatten	Getteröns vägförening
Vatten och Avlopp	Varberg Vatten AB
El och tele	Varberg Energi och Skanova

Utförande

Allmän plats

Getteröns vägförening ansvarar generellt för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän plats för gata. För en eventuell utbyggnad av förlängd gång- och cykelväg längs

Getterövägen till Femte vik ansvarar Varbergs kommun.

Kvartersmark

För utbyggnader inom kvartersmark ansvarar varje enskild markägare.

Drift och underhåll

Allmän plats

Getteröns vägförening ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark för gator och vägar, förutom Getterövägen där kommunen är huvudman. Getteröns vägförening ansvarar även för drift och underhåll av allmän platsmark natur där inte kommunen anges som huvudman via planbestämmelse a1. Kommunen avses vara huvudman för naturmark längs strandområdet.

Kvartersmark

Respektive markägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Vid eventuell byggnation eller utförande av anläggning som påverkar områden med biotopskydd ansvarar respektive markägare för att beställa erforderliga tillstånd och dispenser.

Avtal

Följande avtal skall upprättas under planarbetet:

- Exploateringsavtal

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Nedan redovisas de fastigheter som påverkas fastighetsrättsligt av planen.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Användning
Getterön 2:165	Getterövägens väg-område		Väg
s:5, Getterön 2:25, 2:36, 2:163, 2:355		Getterövägens väg-område	Väg

Fastighetsbildning

Det föreslås att Getterön 2:187 som är en fritidshustomt med relativt stora ytor över befintlig väg reglerar allmän plats mark väg till kommunens fastighet Getterön 2:165.

Fastigheter längs Getterövägen påverkas av ett breddat vägområde för Getterövägen. Det föreslås att fastigheter berörda av Getterövägens vägområde regleras till kommunens fastighet Getterön 2:165.

Gemensamhetsanläggningar

Inga nya gemensamhetsanläggningar är planerade.

Ledningsrätter

Ledningar säkerställs med u-områden i detaljplan. Ledningsrätt ska finnas för ledningar även inom u-betecknat område.

Övriga rättigheter

- Servitut ska finnas för tillfart till Getterön 2:40, 2:41, 2:337, 2:38 och 2:39 vid Sillalahallavägen över naturmark.

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och inträngsersättningar ansvarar respektive fastighetsägare.

Gator och trafik

Respektive huvudman ansvarar för nödvändiga åtgärder vid behov på vägnätet. Det kan röra sig om breddning, mötesplatser, dagvattenhantering, gatubelysning etc.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dock finns ej kommunalt dagvattennät utbyggt.

Detaljplaneförslaget innebär inga nya exploateringsområden, och således planeras inga nya anslutningspunkter för vatten- och avlopp i och med detaljplanen.

Dagvatten

Varje fastighetsägare ansvarar för fördröjning av dagvatten inom tomtmark. Dagvatten inom planområdet föreslås tas omhand enskilt.

Ledningar

Varje fastighetsägare ansvarar för att nödvändiga tillstånd söks och att flytt av ledningar utförs korrekt vid behov efter kontakt med ledningsägaren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

Kommunen får intäkter i form av planavgift vid bygglov inom området.

Utgifter:

Kommunen får utgifter för planens upprättande och utredningsarbeten, förrättningskostnader, eventuella ersättningar och iordningsställande samt underhåll av allmän platsmark.

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och planavgift ska tas ut vid bygglov.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Adam Pettersson planarkitekt i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Adam Pettersson
Planarkitekt

