

Detaljplan för

AMMENÄSKOLONIN, Ammenäs 1:56 och 1:128, Forshälla församling, i Uddevalla kommun

Upprättad den 8 januari 2011



Gammalt foto

UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplan består av en plankarta med bestämmelser

Till planen hör även

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- Översiktlig dagvattenutredning (inarbetad i planbeskrivningen)
- Geoteknisk undersökning 2010 11 01 och 2010 10 29

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra

- Nybyggnad av logi intill den befintliga byggnaden.
- Flyttning av nuvarande bollplan till platsen där nuvarande logi finns
- Nya byggrätter för enbostadshus vid nuvarande bollplan
- Uppförande av en vaktmästar/ tillsynsbostad

PLANDATA

Planområdet är beläget i Ammenäsområdets västra del utefter Stångevägen och Ingmans väg. Planområdets areal är ca 3 hektar.

Kommunen äger ingen mark inom eller i närheten av planområdet. Själva Ammenäskolonin utgörs av fastigheterna Ammenäs 1:56 och 1:128. Kolonin ägs av Stiftelsen Angered-Bergum för sommaranläggning med säte i Göteborg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN ENL MILJÖBALKEN , MILJÖKVALITETSNORMER

Området väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. (Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter).

Havet utanför kolonin är av riksintresse för yrkesfisket eftersom det är lek område för torsk.

Kustvattenområdet ingår i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen 2010 anges att området norr om Fräknestranden utgörs av bostäder som kan permanentas och kompletteras i närheten av VA-ledning.

För området gäller även en fördjupad översiktsplan för Staden Uddevalla, antagen 1996.

I denna markeras området idag som: Befintlig stadsbebyggelse, bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närlekplatser mm.

På kartan för regler och bestämmelser betecknas området med D3, Fritidsbebyggelse under omvandling till åretruntbebyggelse.

DETALJPLANER

Följande detaljplan gäller inom och strax utanför planområdet:

Ammenäskolonin, Ammenäs 1:33, 1:35, 1:36, 1:37, 1:38, 1:55, 1:225, 1:56 och 1:128 samt delar av 1:2 och 1:7. (Arkivnummer Fo 111 resp 1485K-P2003/23). Genomförandetid saknas.

Utanför planområdet finns följande detaljplaneändringar:

Ändring av detaljplan Forshälla 2, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 21 mars 2002, gäller öster och nordost om planområdet. (Gäller även inom nuvarande Ammenäs 1:230 inom planområdet). Genomförandetid saknas.

Ändring av detaljplan Forshälla 16, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 18 april 2002, gäller norr om planområdet. Genomförandetid saknas.

STRANDSKYDD

Strandskydd saknas inom planområdet.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008 01 17 §18 att medge plantillstånd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området är redan i dag planlagt. Verksamheten är densamma som bedrivs i dagsläget och ett fåtal nya enbostadshus förändrar inte miljön i större omfattning. Dagvatten rinner idag ut i havet utanför. Med ett förslaget fördröjningsmagasin kommer påverkan på vattnet i havet att minska.

BEHOVSBEDÖMNING

Planen berör inte något Natura 2000-område. Den avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Förslaget strider inte mot översiktsplanen. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

Samråd med länsstyrelsen har skett i denna fråga och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

MARK OCH VEGETATION

Området sluttar ner mot havet och är i vissa områden öppet (bollplanen). Resterande mark utgörs dels av den idag befintliga logibyggnaden som kommer att tas bort, dels ett naturmarksliknande område bevuxet av träd och högre buskar. Genom området går ett större dike som avvattnar högre belägna områden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förutsättningarna har tidigare (utförda 2002 av BohusGeo) bedömts som goda – säkerheten mot skred har bedömts som tillfredsställande. Vid omfattande schaktning eller fyllning måste stabiliteten kontrolleras. Vid nybyggnader måste sannolikt kompletterande geotekniska undersökning göras. Samtliga restriktioner och anvisningar i tidigare undersökningar måste följas. En särskild planbestämmelse finns om detta.

Under 2010 har ytterligare geoteknisk undersökning genomförts med syfte att kartlägga jordlagerförhållanden och bedöma släntstabiliteten.

Resultatet visar att den föreslagna bebyggelsen inte kommer medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Om större terrasseringar och belastningar än de i beräkningarna redovisade erfordras, måste totalstabiliteten kontrolleras. En särskild planbestämmelse finns angående detta.

Det finns ingen risk för nedfallande stenblock.

Inga grundvattenobservationer har gjorts. Eftersom området är kuperat och berg i dagen finns flerstädes bedöms grundvattenmagasinen vara relativt små. Vattenförsörjningen till magasinen bedöms i huvudsak

erhållas från omkringliggande fastmarkspartier. Tillförsel av vatten från djupt liggande sprickzoner bedöms förekomma endast i ringa omfattning.

RADON

Radonundersökning har utförts av Miljö- och hälsoskyddskontoret 1994-11 08. Enligt denna utgörs området av normalradonmark.

På kommunens markradonkarta betecknas emellertid området som "Ev högriskområde pga lokalt förhöjd uranhalt i berggrund/jordart".

Planen dock försetts med bestämmelse om radonskyddad grundläggning, såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i endast ringa omfattning enligt SSI:s normer. Prövning av grundläggningssätt kommer att hanteras i bygglovskedet.

Klassificeringen medför inga krav på extraordinära åtgärder vid byggande, förutom radonskyddat utförande. I samband med bygganmälan avgör kommunen behovet av detaljmätning av radon eller särskilda skyddsåtgärder i byggnadens konstruktion.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom området finns Ammenäskolonin som ger möjlighet till lägerverksamhet.

Med en uppfräschning/renovering av byggnaderna ges möjlighet att komplettera verksamheten med enklare konferenser/föreningsmöten med övernattnig.

I kringliggande områden finns småhusbebyggelse - en blandning av fritidshus och åretruntbebodda hus, där omvandlingen till åretruntboende stadigt ökar.

Ett av planens syften är att underlätta möjligheten till upprustning av kolonins byggnader, bl a "Sjöstugan" och "Utsikten". Detta är en sommarkoloni som funnit s sedan 1930-talet. Bohusläns museum har inventerat barnkolonier och i denna inventering finns Ammenäskolonin omnämnd. Barnkolonier är en del av det Bohuslänska kulturarvet. Det ligger ett värde i att bevara såväl den bebyggelse som minner om denna verksamhet såväl som att finna former för att bedriva lägerverksamhet i dessa anläggningar i framtiden. Det är därför av stort värde att karaktären hos de befintliga byggnaderna bevaras även vid en upprustning. Det är också önskvärt att den nya tillsynsbostaden får en utformning som anpassas till de befintliga byggnaderna.

Det är av stor vikt att upprustning kan genomföras och kolonin kan fortsätta sin verksamhet och även kunna erbjuda möjligheter till övernattnig för föreningsmöten och enklare konferenser. Intäkterna från tomtförsäljning skall bekosta upprustningen.

Efter avstyckning och försäljning av föreslagna 6 villatomter kommer upprustningen att påbörjas.

De nya bostadstomterna ges en byggrätt som motsvarar normal "villastandard". Planbestämmelserna blir desamma som för intilliggande enbostadshus. I planbestämmelserna för intilliggande områden anges högsta tillåtna byggnadsyta till 200 kvm, dock högst 1/5 av fastighetens yta. Tillägget "1/5 av fastighetens yta" har inte medtagits i denna plan eftersom tomter inte får vara mindre än 1000 kvm.

Byggrätten för kolonin förändras i den del där en ny logibyggning samt tillsynsbostad föreslås. Inom detta område får i nuvarande plan endast uthus uppföras. I gengäld tillåts inte någon byggnad där den nya bollplanen föreslås - detta område har en byggrätt idag.

Den nya logibyggningen blir placerad i närheten av befintlig huvudbyggnad - detta är möjligt med hänsyn till terrängen och ger också en bättre kontakt mellan byggnaderna.

Båda byggnaderna placeras inom C-område i planen och kommer således att tillhöra kolonin.

Vid bygglovgivning för nybyggnader och tillbyggnader förutsätts att husen ansluts till kommunalt VA. Avsikten är att de nya villorna ska få samma karaktär som kringliggande bebyggelse. Därför föreslås samma planbestämmelser som för intilliggande hus, tak med max 38 graders taklutning, taknocken i husets längdriktning samt ej valmade tak. Slutningshus får ha max 27 graders taklutning. I regel är det önskvärt att hustaken täcks med röda takpannor och att husen inte regelmässigt läggs i "förgårdslinjen" nära vägen.

Byggrätten är identisk med byggrätterna inom de nyligen antagna planändringarna i Ammenäsområdet, 200 kvm byggnadsarea.

Nya byggnader skall anpassas till befintlig terräng vad avser placering i höjd. Vid fyllnader/schaktning mer än 0,5 meter erfordras marklov enligt planbestämmelse.

FRIYTOR

Det strandnära området omfattas av en gällande plan och ingår ej i det nya planområdet. Strandområdet anges som Allmän plats - Natur i den gällande planen. Inom kolonins område finns stora friytor på kvartersmark, området används för kolonins lek- och idrottsaktiviteter. Det finns också möjligheter till passager i denna del av området. De nya villorna medför en mindre reduktion av tillgänglig friyta, dessa ytor kan inte betraktas som attraktiva stövområden i dagsläget. Möjligheter att i övrigt röra sig fritt i området kvarstår.

VÄGAR OCH TRAFIK

Planen medför inga förändringar avseende trafikmatningen till området. De nya villorna får gemensam tillfart från kolonins tillfartsgata och därifrån ut på Stångevägen. Vägen ner till stranden kvarstår som öppen för allmän gångtrafik, liksom ett gångstråk nedanför Ammenäs 1:50.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ett flertal bussförbindelser finns dagligen till Uddevalla. Närmsta busshållplats finns där Stångevägen ansluter till väg 679 och gångavståndet hit är ca 1,5 km. Det finns även bussförbindelser till Ljungskile.

PARKERING

Utmed x-områdets (tillfarten till kolonin) östra sida ges möjlighet att anlägga parkeringsplatser – utfart från dessa direkt på ”vägen” bedöms vara möjlig då det inte berör annat än ”intern” trafik. Här finns några träd som bör bevaras, dessa är dock inte inmätta på kartan. Parkering anläggs således med hänsyn till dessa träd.

FÖRSÖRJNING

Samtliga byggnader ansluts till det kommunala VA-nätet. En pumpstation finns i området.

BBK konsulter har genomfört en utredning avseende VA och dagvatten.

Byggnaderna kommer liksom idag att värmas upp med el, komplettering kommer att ske med luftvärmepump.

El finns till området.

Avfall lämnas idag i en container inom koloniområdet. Detta kommer att snyggas upp och en mindre avfallsbyggnad kommer att placeras på lämplig plats i närheten av nuvarande byggnader.

För de nya villorna finns möjlighet till ett gemensamt sophus vid infarten.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har genomförts.

Den nya anläggningen kräver långt större dimensioner än befintliga ledningar och större delen av dagvattenanläggningen bör nyanläggas.

En dagvattenkylvert under den nya tillfartsvägen för villorna föreslås, denna kommer att avleda dagvatten från den nya bebyggelsen och från ovanliggande avrinningsområden.

Väster om nedfartsvägen föreslås att ett större dike tas upp så att övriga delar av nederbördsområdena på västra sidan av vägen kan avledas på ett godtagbart sätt och därefter ledas ner mot en ev damm och fördröjningsmagasin där man erhåller en viss reningseffekt på dagvattnet innan det släpps ut i havet.

Öster om planområdet finns en nerfartsväg till övriga bebyggelsen där dagvattnet leds in på stiftelsens fastighet. Ett antal mindre dagvattentrummor ligger under vägbanan och avleder dagvatten via vägdiken.

Dessa rinningsvägar bör samlas upp vid några platser för att mer ordnat ledas ner mot dammen eller direkt ut mot havet.

Dammen kan utformas så att det nedströmmande vattnet bromsas upp på några nivåer och där botten i dammen förses med en tät botten och erosionsskydd av natursten längs kanterna. Ett utskov eller översilningsränna nivåplaceras så att dammen kvarhåller en vattenspegel under större delen av året.

Ett u- område tillskapas därför i området för avledning av dagvatten även från ovanliggande områden. U-området fortsätter nedströms till västra sidan vägen där dagvattnet dels ligger i en kulvert, dels i ett öppet dike. Ett fördröjningsmagasin anläggs nedanför den nya logibygnaden, därifrån leds dagvattnet ut i havet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom området. Kommunen är heller inte ansvarig för dagvattenhanteringen.

Planens genomförandetid är 5 år - se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Carlsson Belfrage arkitektkontor AB genom Lena Belfrage. Kommunens handläggare är planarkitekt Mats Windmark.

2011 01 08

Carlsson Belfrage arkitektkontor AB

Lena Belfrage
Planarkitekt