Arkivnummer: FO 127
Laga kraft: 2026-10-14
Antagen: 2025-04-15

Antagandehandling
Dnr: PLAN.2021.1198
2025-02-19



Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för del av

Ammenäs 1:389

Uddevalla kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning av planförslaget

- Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av upp till 14 nya bostadsfastigheter.
- Planområdet utgörs idag av ett naturområde omgärdat av blandad villabebyggelse.
- Detaljplanen medger avstyckning av bostadsfastigheter med en minsta tomtstorlek av 1000-1150 kvm. Det möjliggör för avstyckning av upp till 14 fastigheter inom planområdet.
- De nya fastigheterna medges en byggrätt på 200 m^2 byggnadsarea varav komplementbyggnader sammanlagt får vara högst 60 m^2.
- Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd på 7,9 meter och komplementbyggnad med en högsta nockhöjd på 5,4 meter.
- Takvinkel ska vara mellan 14 och 38 grader.
- Planen medför utbyggnad av gata inom allmän plats.

Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Handlingar	4
Bakgrund	5
Detaljplanens syfte	5
Planförfarande	5
Plandata	7
Förenlighet med miljöbalken	8
Miljömål	9
Kommunala miljömål	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan	11
Tidigare ställningstagande	12
Övrigt beslutsunderlag	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	16
Bebyggelse	28
Motiv till reglering	46
Genomförandebeskrivning	50
Medverkande	66

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

☒ Plankarta

Till detaljplanen hör:

☒ Planbeskrivning (denna handling)
☒ Illustrationskarta
☒ Grundkarta
☒ Fastighetsförteckning
☒ Undersökning av betydande miljöpåverkan (2022.10.13)
☒ Samrådsredogörelse
☒ Granskningsutlåtande

Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag. De bifogas till planbeskrivningen:

☒ Geoteknisk utredning, *Bohusgeo 2022-08-12*
☒ Miljöteknisk markutredning, *Relement Miljö Väst AB 2022-09-07*
☒ Naturvärdesinventering, *Rådhuset Arkitekter 2022-05-19*
☒ VA- och dagvattenutredning, *AFRY 2023-01-19, rev. 2024-11-08*
☒ PM Trafikutredning, *AKKA Planering 2024-01-09*
☒ Arkeologisk utredning, *Picea Kulturarv 2024-03-19*
☒ Arkeologisk förundersökning, *Picea Kulturarv 2024-08-20-2024-08-22*

Bakgrund

Ammenäs är ett bostadsområde utmed Fräknestranden cirka åtta kilometer väster om Uddevalla. Området har gått från att vara ett sommarstugeområde till ett område för permanentboende och bebyggelsen utgörs uteslutande av fristående villor. Området har en hög attraktionskraft med sitt havsnära läge samt goda kommunikationsmöjligheter till Uddevalla, Ljungskile och Torps köpcentrum. Fastighetsägaren till Ammenäs 1:389 önskar få möjlighet att stycka av ett antal bostadsfastigheter och på fastigheterna kunna uppföra ny villabebyggelse. Den önskade bostadsutbyggnaden är inte förenlig med gällande detaljplan. Fastighetsägaren har därför ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen så att bostadsutbyggnaden kan prövas och genomföras.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-17 att godkänna att detaljplan för fastigheten Ammenäs 1:389, västra delen, upprättas.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av upp till 14 nya bostadsfastigheter.

Planförfarande

Handläggning

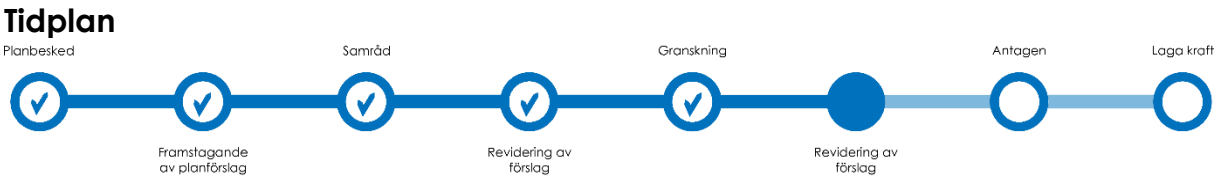
Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Arbetet har av plan- och exploatering påbörjats 2021-12-02 och följer därmed föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planprocess för standardförfarande

Detaljplanen är nu i granskningsskedet. Kommunen har bearbetat synpunkterna från samrådet och justerat detaljplanen och planbeskrivningen. Granskningsversionen av detaljplanen görs tillgänglig från två till tre veckor såvida alla berörda parter inte kommer överens om att förkorta denna del av processen. Under granskningsskedet ges sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget som sedan sammanställs i ett granskningsutlåtande. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

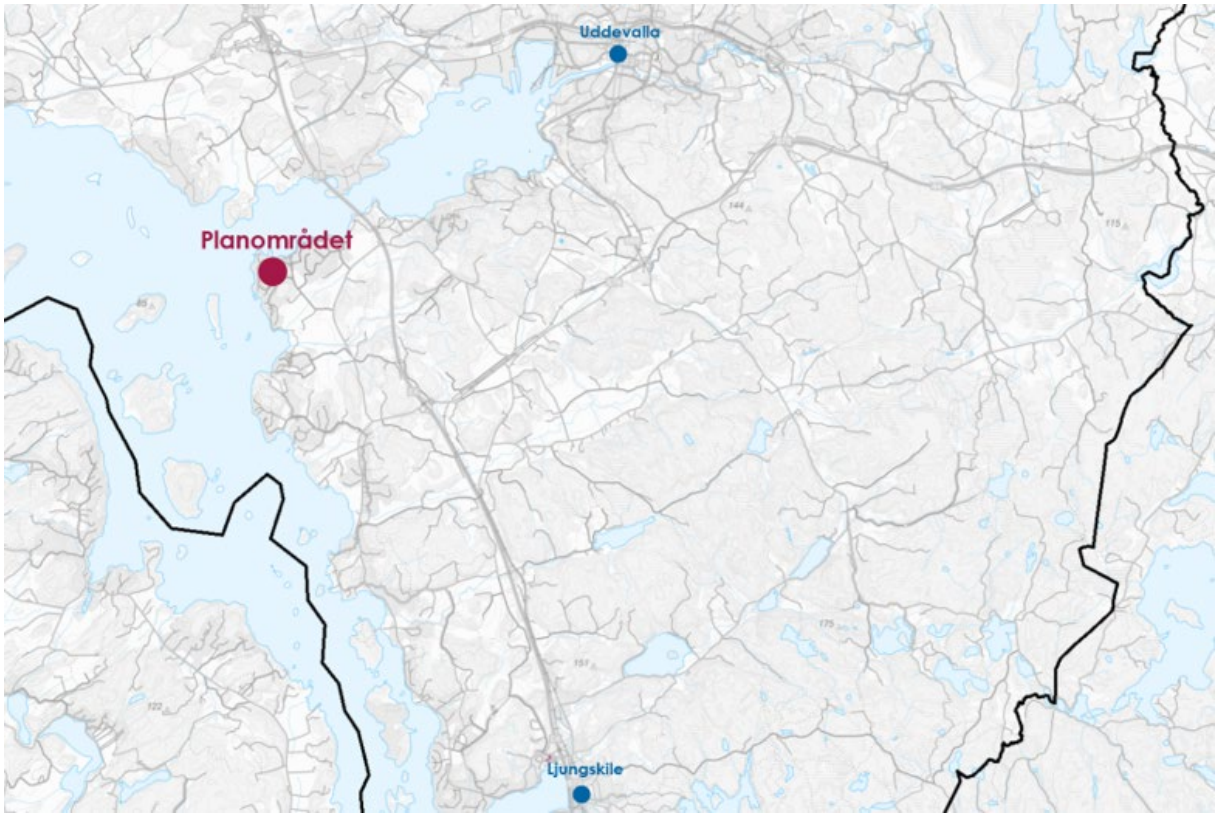
För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden till kommunen.



Figur 1 Detaljplanens läge i planprocessen. (Illustration: Uddevalla kommun).

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande. Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Planskeden	
Planbesked	2020-06-17
Uppstart	2021-12-02
Samråd	2023-04-21
Granskning	2024-05-23
Beslut om antagande	2025-04-15



Figur 2 Översiktskarta. (Karta: Uddevalla kommun).

Plandata

Lokalisering

Planområdet ligger på Ammenäs, cirka åtta kilometer väster om Uddevalla centrum. Området ligger på ett höjdparti och omgärdas av fritidshus- och villabebyggelse. Genom området går vägarna Gamla Stångevägen och Stångeskogsvägen.

Markägoförhållande

Fastigheten Ammenäs 1:389 ägs av exploatören. Gatorna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och förvaltas delvis av vägföreningar. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Planförslaget innehåller

Planområdet är cirka 2,7 hektar stort varav cirka 18 200 kvm föreslås som kvartersmark och cirka 8 700 kvm föreslås som allmän platsmark.

Detaljplanereglerade fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheten Ammenäs 1:389.



Figur 3 Karta över planområdets ungefärliga utbredning och fastigheter. (Ortofoto: Uddevalla kommun).

Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljökvalitetsnormer i miljöbalkens 5 kap. ska tillämpas.

Hushållningsbestämmelser

I miljöbalkens kapitel 3 och 4 föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen.

Riksintresse Högexploaterad kust, 4 kap 1§ och 4§ MB

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust. Inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna. Inom det utpekade området för högexploaterad kust får enligt lagtexten inga exploateringsföretag ske om de påtagligt skulle kunna skada riksintresseområdets natur- och kulturvärden.

Detaljplanen syftar till en förtätning med villabebyggelse inom befintligt villaområde. Den aktuella delen av Ammenäs redovisar inga påtagliga natur- och kulturvärden och ny bebyggelse anpassas till det befintliga bostadsområdets identitet. Planens genomförande medför att ett befintligt villaområde kompletteras och att inget nytt område med fritidsbebyggelse tillkommer. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra en negativ påverkan på natur- eller kulturvärden inom riksintresset för den högexploaterade kusten eller utgöra ny fritidshusbebyggelse.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap som behandlar miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de miljökvalitetsnormer som påverkas utav detaljplanen.

Buller

Förordning (2004:675) om omgivningsbuller innehåller en målsättningsnorm om att kommuner ska sträva efter att begränsa skadligt omgivningsbuller. Enligt förordningen ska kommuner med fler än 100 000 invånare upprätta en kartläggning med åtgärdsprogram. Uddevalla kommun har mindre än 100 000 invånare och omfattas därmed inte av detta krav.

Vattenförekomster

Planområdets omgivande kustvatten Havstensfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Havstensfjorden är recipient för dagvatten från planområdet.

I Länsstyrelsens Vatteninformationssystem för Sverige (VISS) bedöms den sammanvägda ekologiska statusen för Havstensfjorden som måttlig. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet god ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Den kemiska statusen för Havstensfjorden uppnår ej god ytvattenstatus med avseende på kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE) enligt den senaste klassningen. Halterna av kvicksilver och PBDE i fisk bedöms överskrida EU:s gränsvärden i samtliga vattenförekomster i Sverige. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna (december 2015) får dock inte öka.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten i Havstensfjorden ingår i Länsstyrelsens förteckning över de musselvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten (SFS 2001:554). Avsikten med miljökvalitetsnormerna är att det inom områdena ska vara möjligt för skaldjur att leva och växa till för att på så sätt bidra till en hög kvalitet på skaldjursprodukter. Idag är stora delar av kustområdet belastat med näringsämnen och har således problem med övergödning. Övergödning påverkar den biologiska mångfalden, exempelvis kan förhållandet mellan organismer i vattnet störas och syrebrist skapas som påverkar bottenlevande djur och fiskar. Här spelar en anslutning till det kommunala VA-nätet, krav på hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt reningsverkens kapacitet en stor och avgörande roll för hur statusen utvecklas.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.

Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan” grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Detaljplanen bedöms medföra en neutral till negativ påverkan på miljömålet för begränsad klimatpåverkan. Ammenäs är ett område med hög bilanvändning och tillkommande bostäder bedöms också använda bilen som det primära färdsättet. Det finns kollektivtrafik i anslutning till området men i och med avståndet på 1,5 kilometer till närmaste busshållplats antas bilanvändandet bli fortsatt högt.

Dock, med den generella omställningen från bensin- och dieselfordon till mer förnybara drivmedel som el kan mängden utsläpp från transporter minskas på Ammenäs.



Frisk luft

Miljömålet ”frisk luft” grundar sig i problematiken med luftföroreningar och effekten det medför på människors hälsa. Miljömålet eftersträvar att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Åtgärder för att hantera detta är att minska utsläppskällor av olika slag.

Detaljplanen bedöms ha en neutral påverkan på miljömålet för frisk luft. Då Ammenäs uteslutande är ett bostadsområde förväntas de huvudsakliga luftföroreningarna komma från bilar och andra fordon som passerar genom området. Utsläppen antas inte vara på tillräckligt höga nivåer för att vara skadliga för människor, även efter planens genomförande. Den generella omställningen från bensin- och dieselmotorer till fordon som drivs på el bedöms på sikt kunna leda till minskade utsläpp i både Ammenäs och i samhället som stort.



God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Detaljplanen bidrar till hushållning med resurser och god boendemiljö genom att möjliggöra för nya bostäder genom förtätning av ett attraktivt och befintligt bostadsområde. Tillkommande bostäder kan dra nytta av redan utbyggd infrastruktur för väg, vatten, elnät etc. Mark som tas i anspråk för byggnationen redovisar inga väsentligt höga naturvärden och exploateringen anpassas till omgivande bebyggelsestruktur på Ammenäs.



Hav i balans samt levande kust och skärgård

Miljömålet ”hav i balans samt levande kust och skärgård” grundar sig i att hav, kust och skärgård erbjuder en stor mängd möjligheter till rekreation och ett rikt kulturarv. Dessa värden påverkas negativt av olika mänskliga aktiviteter. Exempelvis av hård exploatering, bebyggelse samt fartygs- och småbåtstrafik. Miljömålet eftersträvar att Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga samt att den biologiska mångfalden ska bevaras. Nyttjande av hav, kust och skärgård ska ske på ett sätt så att hållbar utveckling främjas.

Planens genomförande innebär en måttlig förtätning av ett befintligt bostadsområde, med ett kustnära läge. De nya fastigheterna kommer att anslutas till kommunens spillvattennät och spillvattnet renas i kommunens reningsverk. Dagvatten föreslås fördröjas och renas inom planområdet innan utsläpp till recipient. Därmed bedöms detaljplanen bidra till att uppfylla miljömålet hav i balans och fortsatt bidra till en levande kust i Uddevalla kommun.



Ingen övergödning

Miljömålet ”ingen övergödning” grundar sig i problematiken med övergödning av sjöar, vattendrag och hav. Övergödning orsakas av allt för höga halter av kväve och fosfor i mark eller vatten och får växtligheten att förändras successivt, och arter som är anpassade till näringsfattiga miljöer trängs undan. För att utvecklingen ska gå åt rätt håll är det nödvändigt att Sverige, liksom alla andra deltagande länder, uppfyller sin del av gällande avtal. Målet är att halterna av gödande ämnen i mark och vatten inte ska ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.

De nya fastigheterna kommer att anslutas till kommunens spillvattennät och spillvattnet renas i kommunens reningsverk innan utsläpp till recipient. Dagvatten föreslås fördröjas och renas inom planområdet. Därmed bedöms inte detaljplanen bidra till problematiken med övergödning.



Strålsäker miljö

Miljömålet ”strålsäker miljö” grundar sig i problematiken med strålningens negativa effekt för såväl människa som miljö. Därför eftersträvar miljömålet att människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning. För att uppfylla målet behöver våra miljöer strålsäkras och se till att minimera den negativa effekten.

Ammenäs är ett eventuellt högriskområde för radon på grund av sporadiskt förhöjda uranhalter i berggrunden och jordarterna. Förutsatt att de nya bostäderna uppförs enligt gällande byggregler minimeras risken för radon som kan påverka boendes hälsa.

Kommunala miljömål

Planera hållbarhet

Detaljplanen bidrar till att bidra till hållbar samhällsplanering genom sin förtätning av befintligt bostadsområde. Planförslaget innebär en resurssnål användning av mark och övriga tillgångar i området. Befintlig infrastruktur kan användas med endast mindre investeringar för utbyggnad.

Tänk på hur du reser

Detaljplanen medför ett ökat befolkningsunderlag och därmed i viss mån ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Det finns kollektivtrafik i anslutning till området men i och med avståndet på 1,5 kilometer till närmaste busshållplats antas bilanvändandet bli fortsatt högt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. De förändringar som planförslaget ger möjlighet till bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap och bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4.

Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas. Samtliga bedömningspunkter finns sammanställda i kommunens *Undersökning av betydande miljöpåverkan (upprättad 2022-10-13)*.

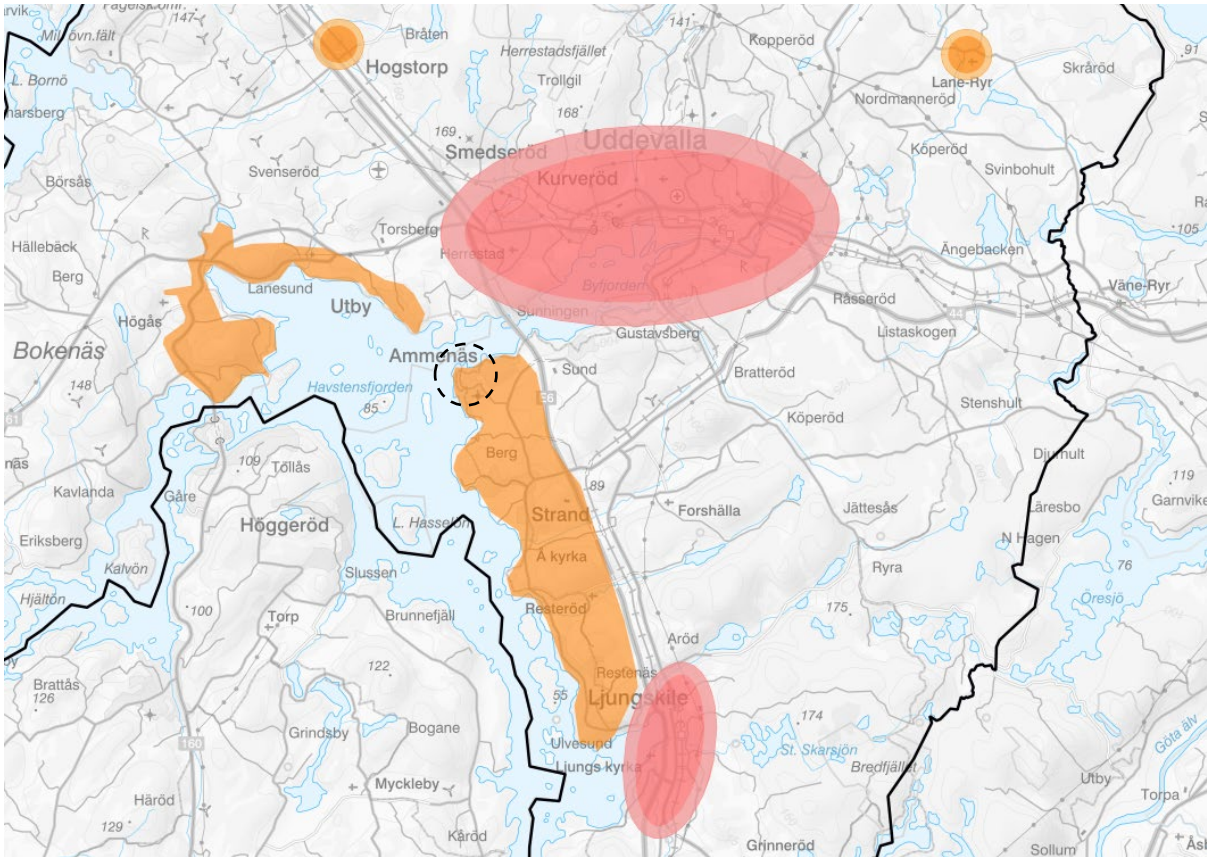
Kommunen har genomfört undersökningssamråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i yttrande (daterat 2022-10-27) meddelat att man delar kommunens bedömning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen upplyser om att ingen avverkning får förekomma under fåglars häckningsperiod 1 april till 31 juli. Detta för att inte störa eller skada de fåglar som har sin boplats i området.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt Uddevallas översiktsplan, antagen 2022, ska komplettering av bebyggelse i första hand ske i områden utpekade som befintlig sammanhängande bebyggelse. Översiktsplanen pekar ut Fräknestranden, där Ammenäs ingår, som sammanhängande bebyggelseområde på landsbygden. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med den gällande översiktsplanen.



Figur 4 Bebyggelsestruktur för Uddevalla kommun från ÖP 2022. Ammenäs (svartstreckad markering) ligger inom Fräknestrandens bebyggelseområde. (Karta: Uddevalla kommun).

Kustnära bebyggelseområden – planeringsprinciper

Enligt översiktsplanen ska bebyggelsen i de kustnära områdena utvecklas med utgångspunkt i den lokala natur- och kulturmiljön och platsens inneboende värden. För ett effektivt markutnyttjande och varsamhet om naturmiljöer eller jordbruksmark ska förtätning eller komplettering av befintliga bebyggelseområden i första hand tillämpas. Servicen utvecklas i linje med servicen i orter av lokal betydelse. Nybyggnation ska anpassas till områdets karaktär och ansluta till redan befintlig bebyggelse.

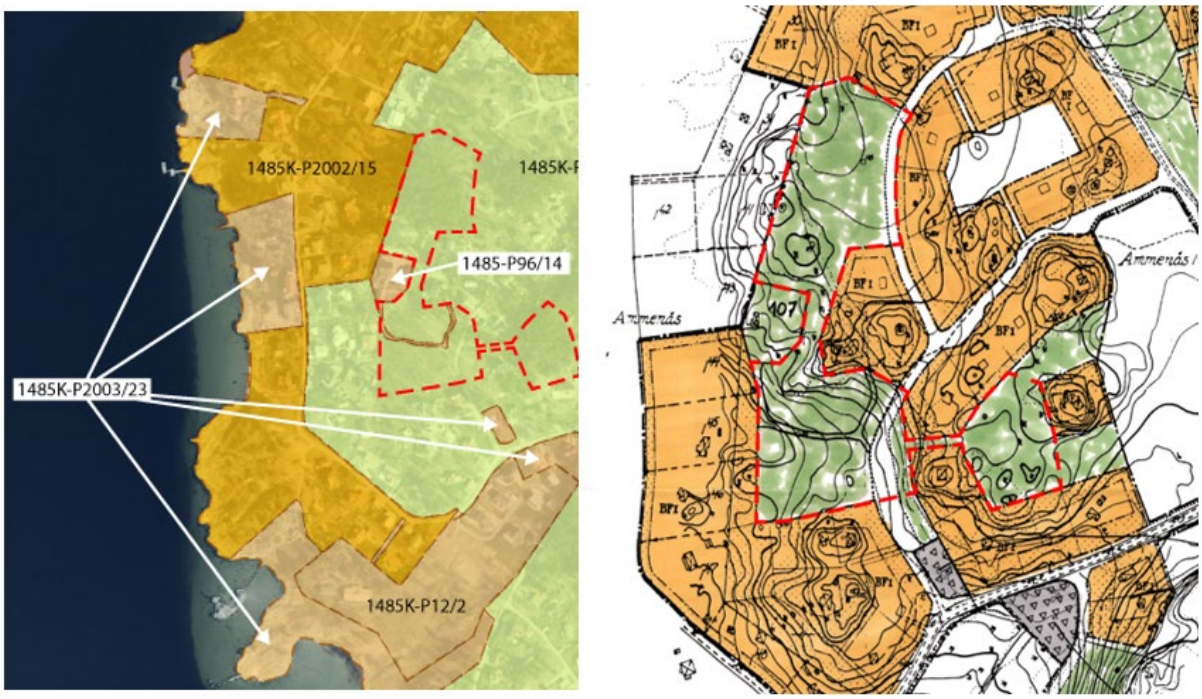
Detaljplanen för Ammenäs 1:389 syftar till att exploatera inom ett befintligt bebyggelseområde. Den nya bebyggelsen anpassas till områdets karaktär genom egenskapsbestämmelser för bland annat takvinklar, nockhöjder, och fastighetsstorlekar som efterliknar den angränsande bebyggelsen.

Detaljplaner

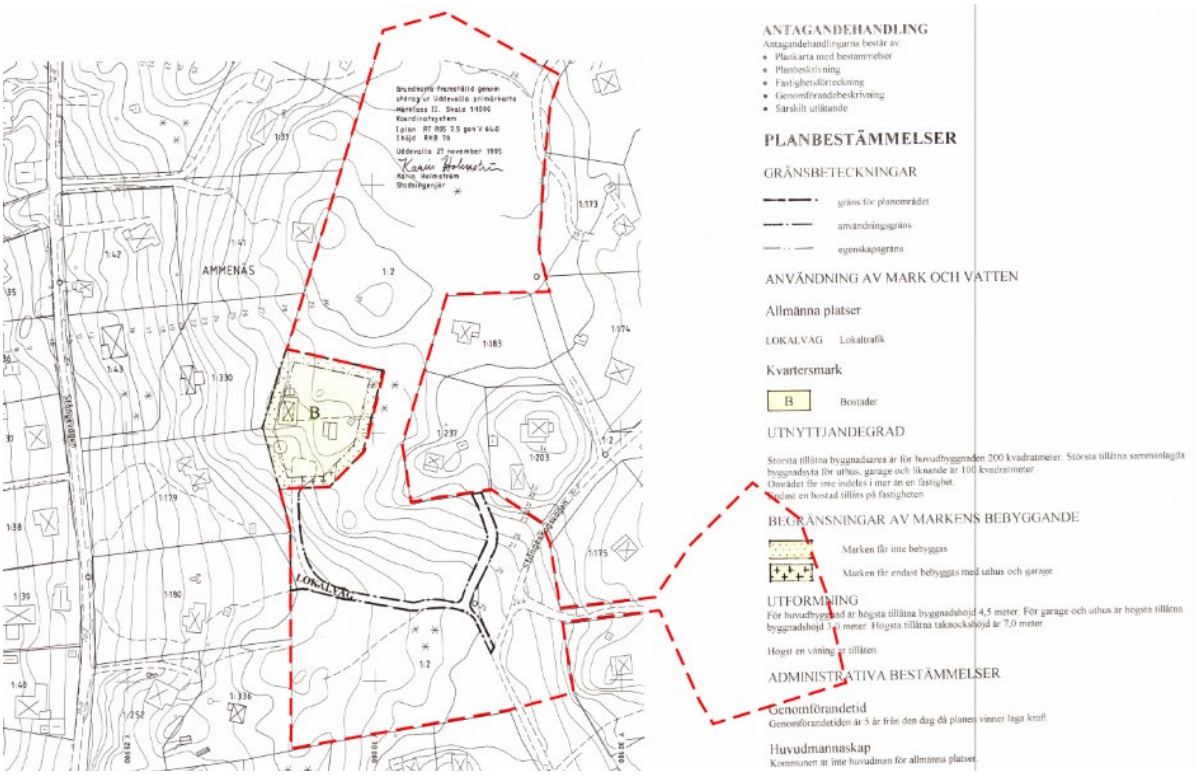
Hela planområdet är detaljplanelagt. Underliggande plan utgör byggnadsplan från 1958 (14-FOR-877) som senare ändrats genom planändring 1485K-P2002/11. För planområdet gäller delar av detaljplanerna 1485K-P2002/11 samt 1485-P96/14.

Hela planområdet är i gällande detaljplaner reglerat som allmän platsmark, gata, väg eller park. Inom detaljplanerna har allmän plats enskilt huvudmannaskap.

Planområdet angränsar till detaljplanen 1485K-P2002/15. Genomförandetiden hos alla detaljplaner har löpt ut.



Figur 5 TV: Gällande detaljplaner inom och runt planområdet. Planområdet är schematiskt markerat med rödstreckad linje. (Karta: Uddevalla kommun). TH: Utdrag ur detaljplan 14-FOR-877. Planområdet är schematiskt markerat med rödstreckad linje.



Figur 6 Utdrag ur detaljplan 1485-P96/14. Planområdet är schematiskt markerat med rödstreckad linje.

Planbesked

Fastighetsägaren till Ammenäs 1:389 inkom 2020 med ansökan om planbesked för att bland annat möjliggöra avstyckning av nya bostadsfastigheter inom nu aktuellt planområde.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-17 att godkänna att detaljplan för fastigheten Ammenäs 1:389, västra delen, upprättas.

Övrigt beslutsunderlag

Energiplan

Enligt lagen om kommunal energiplanering (SFS 1977:439) ska det i varje kommun finnas en energiplan. Syftet med energiplanen är att den ska användas som ett strategiskt verktyg i kommunens arbete för att bidra till effektivare energianvändning, trygg energiförsörjning och omställning till förnybara energikällor. Planen ska också bidra till uppfyllelse av regionala och nationella miljömål, samt de nationella klimat- och energipolitiska målen för 2020.

I Uddevalla kommuns energiplan är de övergripande målen följande:

1. Användningen av fossila energikällor ska fasas ut mot ur klimatsynpunkt bättre alternativ, liksom mot energikällor med låg primärenergi och energi som annars går till spillo.
2. Samverkan och kunskapsspridning ska ske mellan olika aktörer i samhället och regionalt när detta kan främja energiomställning.

3. Försörjningen av energi för värme och el ska vara tillräcklig, trygg och bygga i hög grad på regionalt oberoende av omvärlden.
4. Den totala energianvändningen per invånare och sektor ska minimeras genom samhällsplanering och ett aktivt energihushållningsarbete innefattande miljö- och energiinformation samt incitament för energibesparing.

De nya villorna inom Ammenäs 1:389 kan byggas med modern byggteknik som leder till ett bättre hushållande av energianvändning och uppvärmning. Områdets elnät når idag maxkapacitet och för planens genomförande krävs att ny transformatorstation anläggs i området.

VA-plan

Uddevalla kommuns gällande VA-plan antogs 2015. I denna visas Uddevalla kommuns ställningstaganden för VA-försörjningen samt vad dessa innebär för hur arbetet skall bedrivas i kommunen. VA-strategin skall ligga till grund till kommande handlingsplaner och beslut inom både allmän och enskild VA-försörjning. VA-strategin har tagits fram med utgångspunkt i den tidigare utformade VA-översikten för Uddevalla kommun och är ett politiskt beslutat dokument som är styrande för resterade delar VA-planen.

Kommunen har ett ansvar att planera för alla medborgares behov av vatten och avlopp. Syftet med VA-planeringen är att upprätthålla en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar vatten- och avloppsförsörjning i hela kommunen och att bidra till god vattenstatus i kommunens yt- och grundvatten. Historiskt har planeringen ofta skett inom förvaltningsavgränsande ansvarsområden. Av flera anledningar, bland annat EU:s ramdirektiv för vatten, de nationella miljömålen och lagen om allmänna vattentjänster, har behovet av en samlad vattenplanering ökat de senaste åren. VA-planeringen i Uddevalla kommun följer Hav och Vattenmyndighetens vägledning för kommunal VA planering vilken i sin tur är en vidareutveckling av den s.k. Stockholmsmodellen.

De nya villorna som detaljplanen möjliggör kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattensystem och kommer därmed bidra till kommunens mål om en hållbar avloppsförsörjning och god vattenstatus i yt- och grundvatten.

Parkeringsnorm

Uddevalla kommuns riktlinjer för parkering och parkeringstal antogs 2021-06-10. Det ungefärliga bilinnehavet på landsbygden, som Ammenäs räknas till, är 1,2 bilar per hushåll. Vid nybyggnation åligger det exploatörer att följa vad kommunen beslutat angående placering, utformning och utrymmeskrav för parkering, genom detaljplaner och bygglov. Parkeringstalen för bostäder är minimital, baserade på dagens bilinnehav men nedräknade med 20 procent för att möjliggöra exploatering med färre parkeringsplatser. För enbostadshus bedöms det rimligt att kommunen styr mot minst en bilplats för boende per hushåll, samt 0,1 bilplatser för besök.

Detaljplanens exploateringsgrad i förhållande till fastighetsstorlek möjliggör att utrymmeskravet för 1,2 bilar per hushåll uppfylls med god marginal.

Dagvattenstrategi

Styrdokumentet *Handledning för dagvattenhantering i Uddevalla kommun* antogs 2017. Syftet med dagvattenhandledningen är att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering inom Uddevalla kommun samt klargöra roller och ansvar inom kommunen.

En detaljplan ska ge förutsättningarna att lösa dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt. I detaljplaneskedet sker en fördjupad analys av det som framkommit i översiktsplaneringen. I och med att kommunen har ansvar för att beakta husens placering i omgivningen, höjdsättning och möjlighet för avrinning ur ett dagvattenperspektiv är detta en viktig del att beakta vid upprättande av detaljplan. Vid planläggning skall därför alltid en dagvattenutredning genomföras om det inte är uppenbart att det inte behövs. Utredningen ska ge svar på behovet av fördröjning och rening samt visa på lämpliga placeringar av dagvattenanläggningar, också hur dagvattnet bör omhändertas vid större flöden än vad dagvattensystemet är dimensionerat till.

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen som föreslår uppsamling och fördröjning av dagvatten inom planområdet. Se även föreslagna dagvattenåtgärder i avsnittet om teknisk försörjning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning

Förutsättning

Planområdet är i gällande detaljplan i huvudsak reglerat som allmän plats park. Övrig mark omfattar allmän plats väg. Inom planområdet löper vägarna Stångeskogsvägen och Gamla Stångevägen, vilka är angöringsvägar till omgivande bostadsfastigheter. Planområdet utgörs i övrigt av naturmark som delvis nyttjas som bostadsnära lek- och strövområde. Delar av naturmarken har av angränsande fastighetsägare tagits i anspråk som tomtmark. I planområdets norra del, invid Gamla Stångevägen, finns en pumpstation för spillvatten.



Figur 7 Befintlig markanvändning i och kring planområdet. (Karta: Uddevalla kommun).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför en ändrad markanvändning. Merparten av den mark som i gällande detaljplan är reglerad som allmän platsmark för park planläggs för kvartersmark för bostäder. Delar av parkmarken tas också i anspråk för utbyggnad av gata. Exploateringen innebär att naturområdet omvandlas till villakvarter.



Figur 8 TV: Planområdet i dagsläget. TH: Möjlighet till utbyggnad i enlighet med detaljplanens reglering. (Ortofoto: Lantmäteriet).

Naturmiljö

Natur

Förutsättning

Som underlag för planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts. Resultatet redovisas i rapport *Naturvärdesinventering (Rådhuset Arkitekter 2022-05-19)* som bifogas med planhandlingarna.

Det norra (A) och östra (C) delområdet består av barrblandskog där tall dominerar, ofta grövre. I de södra delarna av båda dessa områden finns öppen hällmark. I det norra området finns ett par fuktiga till blöta områden. Det södra delområdet (B) utgörs i huvudsak av gles, gallrad björkskog (se figuren nedan).

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms delar av planområdet ha naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Objekten består av barrblandskog med dominans av medelgrov till grov tall. Vid inventeringen noterades tre rödlistade fågelarter, dock inga arter som kräver särskilda åtgärder enligt artskyddsförordningen. Inventeringsområdet omfattas inte av något områdesskydd enligt miljöbalken.



Figur 9 TV: Området som inventerades i naturvärdesinventeringen. TH: Identifierade naturvärdesobjekt inom planområdet. (Kartor: Rådhuset Arkitekter).

Planområdet bedöms ha ett begränsat värde för den gröna infrastrukturen i området. Planområdet är relativt litet och utgörs av tre mindre sammanbundna delområden. I den utförda naturvärdesinventeringen noterades två mindre blandskogsmiljöer (objekt 1 och 2 i figur 10) som bedömdes ha vissa naturvärden (naturvärdesklass 4). Bland annat på grund av tidigare skogsbruksåtgärder så saknas idag äldre och grövre träd i området. Även äldre tiders betesdrift i

kustlandskapet kan delvis förklara detta förhållande. Bristen på död ved är stor. På grund av mänskliga störningar finns endast en kortare skoglig kontinuitet i området. Lämpliga miljöer för groddjur och reptiler finns inte inom planområdet.

Området runt planområdet domineras till stora delar av befintlig bebyggelse och mindre vägar. För många arter som är knutna till skogliga miljöer kan planområdets naturmiljöer betraktas som isolerade. Detta gäller särskilt för arter med dålig spridningsförmåga. För arter med god spridningsförmåga och rörlighet, tex fåglar, kan samma områden betraktas som sammanhängande, i relation till andra skogliga områden i ett större landskapsperspektiv.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att dagens naturmark kan ersättas av villatomter. Vid uppförande av bostadshus, anläggande av trädgårdar och ledningsstråk krävs markarbeten och nedtagning av träd, vilket kommer att förändra områdets vegetation.

Den planerade exploateringen bedöms enskilt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå avseende de naturvårdsintressanta fågelarter som noterades vid naturvärdesinventeringen och ej heller avseende de enligt artskyddsförordningen strikt skyddade fågelarter som tidigare har noterats i omgivningarna. För de naturvårdsintressanta fågelarterna finns även lämpliga häcknings- och födosöksmiljöer i närområdet. Arbeten som kan medföra påverkan på häckningsmiljöer, exempelvis nedtagning av träd och annan vegetation, bör därför inte ske under fåglars häckningsperiod 1 april-31 juli. Detta är dock inte en fråga som kan regleras i detaljplan men bör beaktas vid planering av anläggningsarbeten.

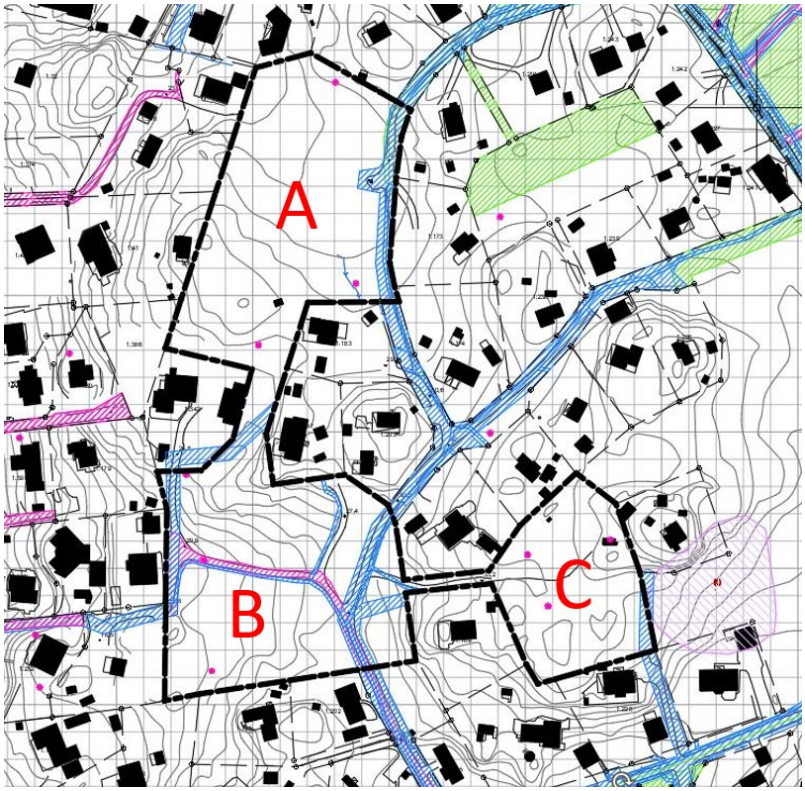
Bebyggelse och vägar skapar ofta ytterligare barriärer mellan områden. Arter med dålig spridningsförmåga påverkas särskilt hårt. Hårdgjorda ytor och hus, kan stoppa viktiga spridningssamband. Många djur avskräcks ofta från att passera genom bebyggda områden. Men trädgårdar och parkmiljöer kan också fungera som spridningskorridorer för många arter.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

En geoteknisk utredning har tagits fram av Bohusgeo (2022-08-12) vilken bifogas planhandlingarna och sammanfattas nedan.



Figur 10 Inventeringsområde för geoutredningen. (Karta: Bohusgeo).

Område A utgörs av förhållandevis plana ytor och skog. Höjdskillnaderna inom området är två till tre meter. Området utgörs av berg i dagen och område med tunna jordtäcken på berg.

Område B utgörs av kuperad terräng med en total höjdskillnad av mellan fem och tio meter inom delområdet. Området utgörs uteslutande av fastmark med uppstickande bergklackar. Området mellan bergklackarna är täckta med tunna jordlager och avståndet till berg är ringa.

Område C utgörs av förhållandevis plana ytor och rikligt med skog. Höjdskillnaderna inom området är två till tre meter. Området utgörs till stora delar av jordtäckt mark omgivet av berg i dagen. Avståndet till berg är ringa.

Planförslag och konsekvenser

Släntstabiliteten i planområdet bedöms vara tillfredsställande. Grundläggning i område med berg kan utföras direkt på mark. Det kan finnas områden med jordtäcke som kan behöva grävas bort före grundläggning.

Hydrologiska förhållanden

Vattenförekomster

Förutsättningar

Planområdet ligger i nära anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedöms den ekologiska statusen för fjorden

som måttlig medan den kemiska statusen uppnår ej goda nivåer. Vattenstatusen påverkas av betydande utsläpp från källor som sjöfart, jord- och skogsbruk, enskilda avlopp och andra förorenande faktorer. Målet är att vattenområdet ska uppnå god ekologisk status år 2027.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets dagvatten har en västlig avrinning med slutrecipient i Havstensfjorden. Nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via LOD inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsytor och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. Dagvatten som lämnar planområdet leds vidare via ledningar, öppna vägdiken och vägtrummor mot utlopp i havet. Föroreningsämnen i dagvatten efter nybyggnation och efter passage via vägdiken och olika fördröjningsanläggningar håller sig under och inom rekommenderade riktvärden för aktuell områdestyp och mottagande recipient Havstensfjorden. Därmed bedöms inte planen bidra till försämrade miljökvalitetsnormer Havstensfjorden.

Dagvatten

Förutsättning

Dagvattenhanteringen inom Ammenäs och planområdet hanteras enskilt. Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och kommunen har inga planer på att utvidga verksamhetsområde för dagvatten till att omfatta Ammenäs och planområdet.

För beskrivning och utredning av befintlig och föreslagen dagvattenhantering har en VA- och dagvattenutredning tagits fram av AFRY (2024-11-08). Utredningen bifogas planhandlingarna och förslaget sammanfattas nedan.

Avrinningsområdet för dagvatten består till största delen av bergig skogsmark i mer eller mindre stark lutning, delvis i befintlig tomtmark med byggnader och lokala grus- samt asfaltbelagda gator.

Planförslag och konsekvenser

Efter genomförande av planförslaget kommer dagvattenflödet inom planområdet att öka. Det beror främst på fler hårdgjorda ytor som tak, lokalgator och hårdgjorda garageinfarter samt en minskad förekomst av naturlig skogsmark som kan fånga upp flödena.

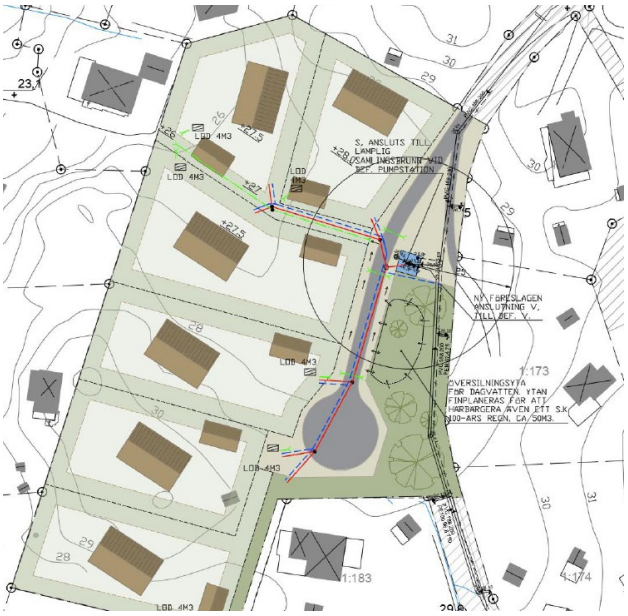
Dagvattenutredningen föreslår att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via LOD inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. Detta innebär att dagvattenflödet nedströms fördröjningsanläggningarna blir opåverkat efter den nya byggnationen då volymen dagvatten som fördröjs i respektive anläggning motsvarar den ökade mängd dagvatten som tillkommit på grund av byggnationen. Eftersom fördröjningsanläggningarna placeras inom planområdet kommer dagvattenflödet inte påverka områden nedströms planområdet negativt.

Dagvatten som faller på mark, utanför tomtytorna, inom planområdet ska via höjdsättning av marken ledas i öppna rinnvägar mot lokalgatornas vägdiken. Där större flöden dagvatten samlas har översilningsytor föreslagits, dels en översilningsyta inom delområde A och dels ett fördröjningsmagasin samt två makadamfyllda diken med dräneringsslang nedströms delområde C.

Många gemensamma ytor inom planområdet kommer tillåtas bestå av naturmark eller gräsyta, för att främja en delvis naturlig infiltration i marken.

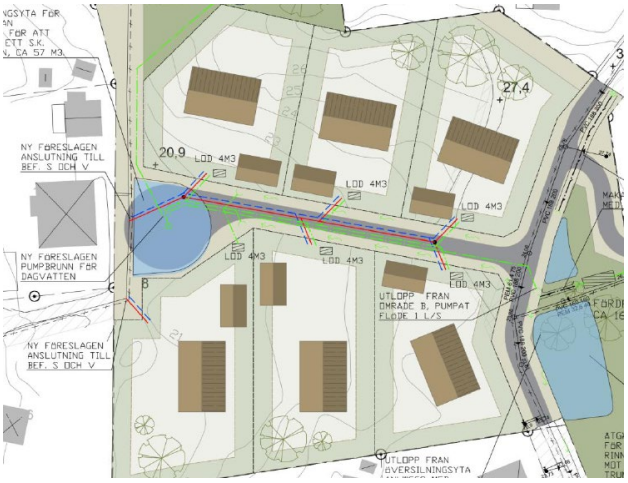
Föroreningsämnen i dagvatten efter nybyggnation och efter passage via vägdiken och olika fördröjningsanläggningar håller sig under och inom rekommenderade riktvärden för aktuell områdestyp och mottagande recipient Havstensfjorden.

De nya villatomterna tar hand om sitt dagvatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) via fördröjnings- och infiltrationsanläggningar. Alla tomter ska kunna fördröja volymer motsvarande ett 10-års regn innan det släpps vidare ut från tomtytan.



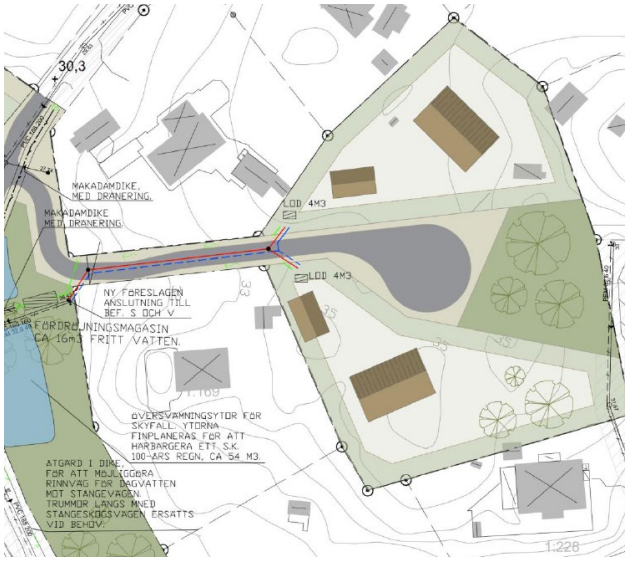
Figur 11 Föreslagna VA- och dagvattenlösningar för delområde A. (Bild: AFRY).

I område A föreslås en ny översilningsyta på allmän platsmark öster om Gamla Stångevägens förlängning som kan samla upp volymer vid ett 100-årsregn. Ytan ska både kunna härbärgera dagvatten från delområdets ytor och ta emot inkommande dagvatten som flödar mot delområdet.



Figur 12 Föreslagna VA- och dagvattenlösningar för delområde B. (Bild: AFRY).

För befintlig situation saknas ytliga avrinningsvägar ut från planområdet. Dagvatten föreslås därför avledas via pumpbrunn och ledning. Dagvattnet släpps ut i dike öster om Stångeskogsvägen och rinner vidare mot havet via diken, trumma och kulvert längs med Stångevägen. Tomterna tar hand om sitt dagvatten via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Tomterna ska fördröja ca 4 kvm innan det leds vidare via ledning från fördröjningsmagasin. Lokalgatan avvattnas via diken som leds med trumma till samma ledning.



Figur 13 Föreslagna VA- och dagvattenlösningar för delområde C. (Bild: AFRY).

Inom område C föreslås ett nytt fördröjningsmagasin inom naturmarksområdet utmed den östra sidan av Stångeskogsvägen. Dagvattnet släpps efter fördröjning vidare genom ett nytt föreslaget makadamfyllt dike västerut, innan det släpps för transport i befintliga vägdiken. Dagvattnet leds sedan vidare via vägdike på den östra sidan av Stångeskogsvägen. Magasinet ska anläggas med ”strypt” utloppsledning, så dagvattnet släpps ut i samma omfattning och i samma takt som vid nuvarande befintlig situation.

Avledning av dagvatten

Dagvattenflödet inom planområdet kommer att öka. Det beror främst på fler hårdgjorda ytor (tak, lokalgator, hårdgjorda garageinfarter etc.) samt minskad förekomst av naturlig bergig skogsmark (som i dagsläget fångar upp, saktar ned och delvis infiltrerar flöden). Dagvatten kommer efter exploatering ledas till förslagna fördröjningsanläggningar. Det innebär att dagvattenflödet nedströms fördröjningsanläggningarna blir opåverkat efter den nya byggnationen. Den volym dagvatten som fördröjs i respektive anläggning motsvarar den ökade mängd dagvatten som tillkommit pga. byggnation. För avledning av dagvatten från planområdet anläggs en pumpstation i delområde B (vid vändplanen). Då kan dagvatten från delområde B efter fördröjning pumpas österut mot Stångeskogsvägen och avrinna mot recipient via vägdike. Dock behöver diket rensas och grävas ut för att avrinning ska kunna ske söder ut.

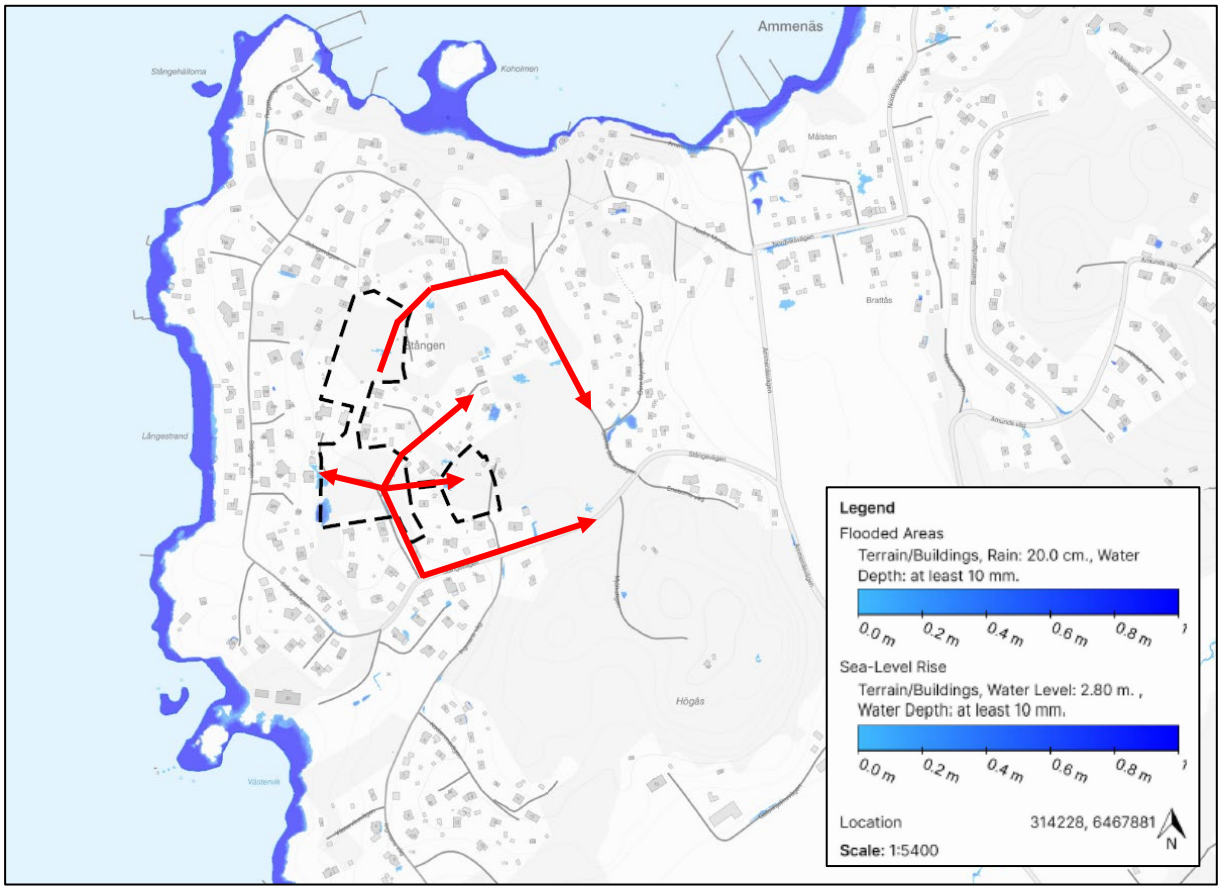


Figur 14 Föreslaget alternativ för att avleda dagvatten från planområdet. (Bild: AFRY).

Översvämning, skyfall

Förutsättning

Planområdet ligger i en sluttning 20 till 30 meter över havet. Risk för översvämning på grund av stigande vatten finns inte. Planområdet ligger förhållandevis högt i terrängen jämfört omgivande markområden. Området berörs till del av regn- och dagvatten som rinner genom området från högre liggande marker. Vatten som rinner från och genom planområdet fortsätter sedan vidare genom nedanförliggande fastigheter innan det når havet. Figuren nedan visar utpekade räddningsvägar i samband med skyfall och havsnivåhöjning vid mest kritiska/maximala förhållanden. Framkomlighet i händelse av skyfall utgör inte ett hinder vid skyfall/översvämning.



Figuren visar utpekade räddningsvägar i samband med skyfall och havsnivåhöjning vid mest kritiska/maximala förhållanden. Stångenäs- och Ammenäsvägen är körbara vid översvämning fram till väg 679 som har tillgång till E6 utan hinder.

Planförslag och konsekvenser

Beskrivning av skyfallsförhållanden efter planens genomförande framgår av VA- och dagvattenutredning som tagits fram av AFRY (2024-11-08). Utredningen bifogas planhandlingarna och sammanfattas nedan.

När ett kraftigt skyfall och ett så kallat 100-års regn inträffar skapas ett framtida flöde efter 10 min regnande på ca 265 l/s från delområde A. Det är en ökning med ca 143 l/s gentemot nuvarande befintliga del av avrinningsområdet. Från delområde B uppstår ett flöde på ca 358 l/s vilket är en ökning med ca 129 l/s gentemot om området lämnas obebyggt. För delområde C blir flödet ca 101 l/s, vilket är en ökning med ca 70 l/s. Dessa flödesökningar beror på att nya och fler hårdgjorda ytor kan skapas i och med utbyggnaden på befintlig naturmark.

Mark ska höjdsättas så dagvatten rinner från nya byggnader och mot områdenas lågpunkter. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelse om att byggnader ska anläggas med färdigt golv om minst + 0,2 meter högre än anslutande gata. På så sätt ansamlas vattnet på gatan och kan därifrån ledas

vidare mot diken vilket möjliggör en kontrollerad avrinning. Framkomlighet vid skyfall säkerställs med anläggning av trummor i vägdiken under infarter.

Det magasin som är föreslaget nedströms delområde C är till för att fördröja 10-årsegn (dagvatten som tillkommer pga. av exploateringen) och kommer inte att kunna svälja ett så kraftigt och intensivt regnande som vid tex ett 100-års regn. Vid skyfall kommer intagsbrunn, trumma uppströms och även magasinet att fyllas mycket fort. Vägdiken både inom delområdena och nedströms de respektive delområdena kommer gå fulla och det finns risk att vägslänter eroderas ur. Ett regelbundet underhåll av vägdiken och vägtrummor, så dessa hålls rensade och öppna, tillåter dagvattenflödena att passera västerut mot havet fortare och vattnet efter skyfallets mest intensiva skede sjunker lättare undan.

För hela avrinningsområdet efter exploatering har volymer för att hålla extremregn så som ett 100-års regn utretts och översilningsytor har föreslagits och placerats ut på VA-plan (se separata dokument M2:1 och M2:2). Översilningsytorna är utformade så att de har kapacitet att fördröja ett 100-års regn vid 10 min regnande samt med klimatfaktor för hela avrinningsområdet och är placerade så att avrinning vid större regn sker åt dessa ytor.

För delområde A, där ett större flöde inkommer utifrån planområdet och från öster, föreslås en gräsbeklädd översilningsyta som ska härbärgera flöden från ett så kallat 100-års regn efter 10 min nederbörd. Denna yta ska kunna hålla ca 50 m3. Utloppet från översilningsytan ska vara med ett strypt utflöde motsvarande ett 10-års regn. Det är en enkel lösning som ger ett bra fördröjningsresultat.

För delområde B föreslås två översilningsytor med kapacitet att fördröja vatten vid skyfall. Den ena översilningsytan är placerad i naturmarksområdet norr om de nya tomterna i område B och den andra översilningsytan är placerad i den nya vändplanen, se VA-plan. Översilningsytan i naturmarksområdet är utformad för att hålla ca 17 m3 fritt vatten. Marknivån inom den föreslagen översilningsyta som har en area på ca 85 m2 är utformad för att vara 0,2 m lägre än omkringliggande mark. För att avleda vatten från översilningsytan anläggs ledningar med en liten dimension till en kupolbrunn som anläggs i översilningsytan.

För delområde C och en del av delområde B, där ett större flöde inkommer utifrån planområdet och från öster, föreslås gräsbeklädda översilningsytor som ska härbärgera flöden från ett sk 100-års regn efter 10 min nederbörd. Planerade översilningsytor anläggs i befintlig lågpunkt som utökas. Denna yta ska kunna hålla ca 54 m3 fritt vatten. Marken runt översilningsytan behålls med befintliga marknivåer på den västra sidan av översilningsytan. Markhöjd för översilningsytan breddas så att befintlig mark åt öster från befintlig lågpunkt sänks. Sänkning av markyta kan innebära sprängning. Eftersom marken är kuperad i detta område kan slänter mot den östra sidan anläggas med makadam, med en flackare lutning på 1:3. Om sprängning utförs kan makadam som erhålls användas här. Utlopp från översilningsytan anläggs med strypt utflöde motsvarande ett 10-årsregn vid 10 min regnande.

Översilningsytorna anläggs intill föreslaget magasin och dike för fördröjning av dagvatten. Översilningsytorna ska anläggas med ”strypt utflöde” det uppnås genom en svag lutning och liten dimension på utloppsledningen. Vattnet avleds via diken söderut till befintlig trumma under

Stångevägen, och avrinner västerut via kulvert under Stångevägen. Vid vändplan i område B avrinner vattnet via inlopp i diken och leds vidare via pump i ledning med riktning åt öster med utlopp i dike vid Stångeskogsvägen, via diken avleds vattnet åt sydväst med utlopp till havet.

Om föreslagna åtgärder som beskrivs i VA- och dagvattenutredningen vidtas kommer översvämningssituationen inte att försämras nedströms på grund av den planerade byggnationen. Nya fastigheter riskerar på så sätt inte att skadas av marköversvämningar vid ett 100-års regn.

Kulturmiljö

Landskapsbild

Förutsättning

Ammenäs sydöstra delar, längs infarten från väg 679, karaktäriseras av öppen åkermark omgärdad av skogbeklädda höjdpartier. Längre in i området övergår landskapsbilden till mer kuperad terräng med branta sluttningar mot havet i nordväst. Området täcks till viss del av tätare skogspartier men i stora delar av området har vegetation röjts för att skapa plats åt villabebyggelse. Med höjdnivåer på uppåt 30 meter över havet finns goda utsikter över Havstensfjorden.

Villabebyggelsen är förlagd upp på bergshöjderna medan åkermarken i stort sett är obebyggd. Terrängen som villorna är placerade i är ofta kuperad och tillsammans bildar de ett terrasserat intryck av bostadsområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen placeras på en höjd och i en västvänd sluttning där de nya villorna får goda utsiktsmöjligheter mot Havstensfjorden. Den nya bebyggelsen kommer också bli synlig från Havstensfjorden. De nya villorna medges liknande byggrätt och byggnadsvolym som angränsande bebyggelse och bedöms inte nämnvärt förändra landskapsbilden för denna del av Ammenäs.

Fornminnen

Förutsättning

I anslutning till planområdets östra del (område C) finns en lagskyddad lämning/boplats (L1969:675). Lämningens fysiska utbredning är känd mot väster och framgår av registrerad geometri i kulturmiljöregistret (arkeologisk förundersökning, LST dnr 220-2011-2001).

Länsstyrelsen har i samband med samrådet framfört att sannolikheten är hög för okända fornlämningar inom planområdet då merparten av ytan är oexploaterad och har legat som råmark/ej brukad under historisk tid. Exploatören har mot bakgrund av Länsstyrelsens yttrande låtit upprätta en arkeologisk utredning som genomfördes under mars månad 2024.

I samband med utredningen påträffades fynd inom det nordliga utredningsområdet som anger en förhistorisk boplats. Lämningen är nu registrerad i Kulturmiljöregistret/Fornsök som L2024:814. Inga ytterligare fynd påträffades inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören har som ambition att låta ta bort fornlämningen (L2024:814) som påträffades i samband med utredningen och har mot bakgrund av detta lämnat in ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen.

Under 20–22 augusti 2024 genomfördes en arkeologisk förundersökning av fornlämningen L2024:814. Länsstyrelsen har godkänt undersökarens resultatredogörelse och bedömer att några ytterligare arkeologiska insatser inte är nödvändiga.

I plankartan förläggs området närmast den lagskyddade lämningen/boplatsen (L1969:675) i anslutning till delområde C med användningen NATUR och prickmark (mark som inte får bebyggas) med syftet att fungera som buffert för fornlämningen. Inga markingrepp planeras inom detta användningsområde och det föreligger, mot bakgrund av ovan, ingen tillståndsplikt enligt 2 kap KML.



Figur 15 Lila fält markerar området för fornlämning L1969:675. Planområdet är markerat med vit linje. (Karta: Uddevalla kommun).

Bebyggelse

Exploateringsgrad

Förutsättning

Ammenäs innehåller en blandning av mindre fritidshusbebyggelse och större åretruntbostäder. I den äldre fritidshusplanen från 1958 medgavs en högsta byggnadsarea på högst 80 kvm. Detaljplanen från 2002 som medger bebyggelse för åretruntboende medger en högsta byggnadsarea på 200 kvm per fastighet. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör avstyckning av upp till 14 bostadsfastigheter vilket säkerställs genom en föreslagen minsta tomtstorlek på 1000–1150 kvm. För varje bostadsfastighet medges en högsta byggnadsarea på 200 kvm varav sammantagen byggnadsarea för komplementbyggnader är högst 60 kvm. Det innebär att detaljplanen ges en exploateringsgrad och byggrätt som för gällande detaljplan och omgivande bostadsfastigheter. Då tomterna är förhållandevis stora, mellan 1000 och 1800 kvm, bedöms den högre exploateringsgraden jämfört omgivande fastigheter kunna motiveras.

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Bostadsområdet Ammenäs har utvecklats från ett utpräglat fritidshusområde till att mer och mer bli ett område för permanentbostäder. En del av fritidshusbebyggelsen används fortfarande för delårsboende medan andra numera används som åretruntboende. Sedan kommunalt vatten och spillvatten byggts ut har allt fler permanentbostäder tillkommit och en villabebyggelse med en annan skala än de gamla fritidshusen har vuxit fram. De nyare villorna har en högre byggnadsarea och våningstal på en till två våningar vilket skiljer sig från fritidshusen som nästan uteslutande är utförda i en våning.

Arkitekturen hos bostadsbebyggelsen på Ammenäs varierar mycket. Många hus, särskilt de äldre fritidshusen men även nyare villor, antar mer klassiska formspråk och proportioner, medan den nyare bebyggelsen kan ha modernare uttryck med större glaspartier och okonventionella former. Delar av den ursprungliga fritidshusbebyggelsen finns ännu kvar medan den på andra platser har ersatts av större villor på upp till två våningar. Bebyggelsen ligger relativt tätt, vilket ofta är resultatet av att större fastigheter för fritidshus har styckats av för att bygga nytt. Det är vanligt förekommande med fasader utförda med träpanel men det finns också inslag av puts, tegel och sten. Det finns inga regleringar gällande färgsättningen på husen och fasaderna kan variera från vita och ljusa kulörer till mörkare röda toner och svart. Taken på bebyggelsen är också av varierande art och är utförda med sadeltak, mansardtak och valmade tak, och bland den nyare bebyggelsen finns också inslag av pulpettak och platta tak. Takbeläggningen varierar och kan bestå av tegelpannor, takpapp eller andra material.

Gällande detaljplan tillåter en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter för huvudbyggnad. Taklutningen får uppgå till 38 grader, med undantag för suterränghus vars taklutning högst får vara 27 grader. Sadeltak ska ha taknock i husets längsriktning och får inte vara valmat.



Figur 16 Exempel på villabebyggelse på Ammenäs. (Foto: Rådhuset Arkitekter).

Planförslag och konsekvenser

För att möjliggöra generösa tvåvåningshus och komplementbyggnader med möjlighet till inredd ovanvåning föreslås en reglering med nockhöjd kombinerat med takvinkel. För huvudbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 7,9 meter och för komplementbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 5,4 meter.

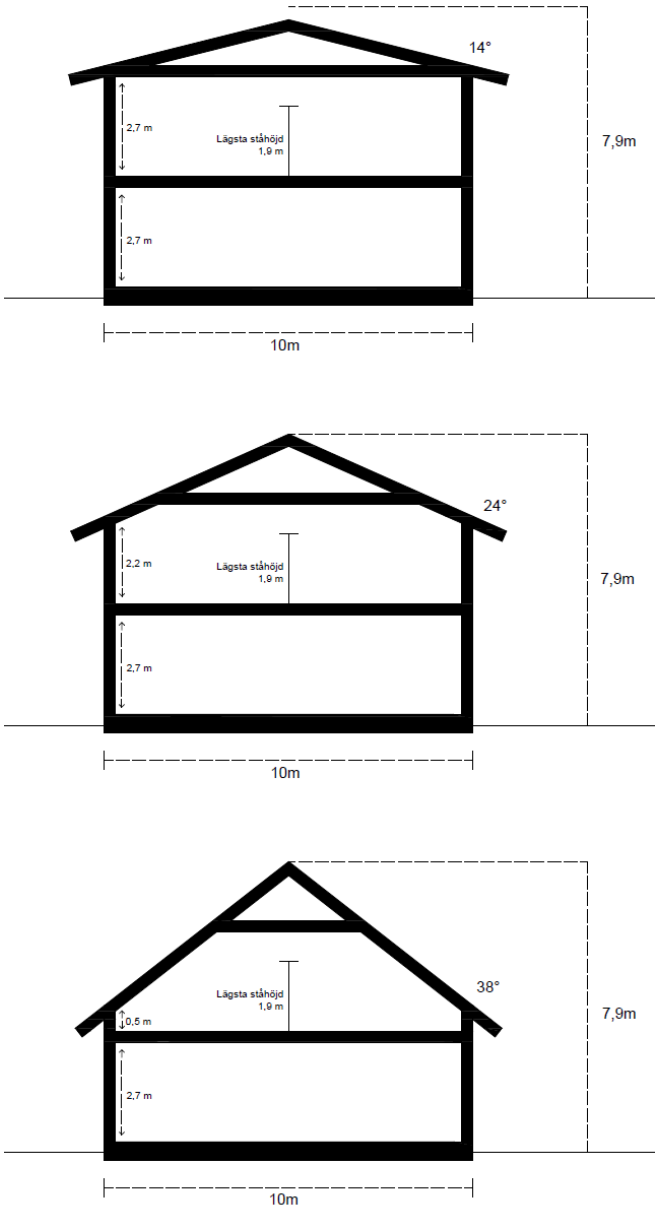
Detaljplanen reglerar att taken på nya byggnader ska ha en vinkel mellan 14 och 38 grader. Den gällande detaljplanen för området reglerar en högsta takvinkel på 38 grader men den nya detaljplanen föreslår också en lägsta takvinkel på 14 grader för att förebygga att nya hus utförs med platt tak.

Illustrationen över byggnadssektioner till höger redovisar hur takvinklar på 14, 24, respektive 38 grader påverkar huvudbyggnadens möjligheter till en inredd övervåning. Illustrationen baseras på detaljplanens högsta tillåtna nockhöjd på 7,9 meter. I illustrationen illustreras inre takhöjd som 2,7 meter och bjälklag som 0,3 meter.

I och med planområdets kuperade terräng föreslår detaljplanen att del av bebyggelsen ska utformas som suterränghus. Bestämmelsen gäller kvartersmarken norr om Stångeskogsvägen inom område B.

Detaljplanen reglerar att nya huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Brandklassningskrav gäller vid en placering med avstånd till intilliggande byggnad på mindre än 8 meter. Placeringsbestämmelsen syftar till att undvika brandklassningskrav på huvudbyggnader och att säkerställa bostadskvarter med friliggande bostadshus.

Garage och carport ska placeras så att det finns en uppställningsyta på minst sex meter framför. Syftet är att en bil ska kunna få plats utanför garaget/carporten.



Figur 17 Illustrationsexempel över hur olika takvinklar påverkar byggnadernas möjlighet till övervåningar och inredningsbara vindar. (Bild: Rådhuset Arkitekter).



Figur 18 Illustrationsförslag för hur planområdet kan bebyggas. (Illustration: Liljewall Arkitekter).

Solljus- och utsiktsförhållanden

Förutsättning

Huvuddelen av skogen inom planområdet har avverkats vilket bidragit till goda sol-, dagsljus- och utsiktsförhållanden.

Planförslag och konsekvenser

Bostäder inom planområdet har möjligheter till mycket goda solljusförhållanden. Borttagandet av träd innebär också att bebyggelsen öster om Stångeskogsvägen får en förbättrad utsikt mot Havstensfjorden åt väster.

Gator och Trafik

Gator och angöring

Förutsättning

Ammenäs trafikförsörjs via allmän väg 679 och den enskilda vägen Ammenäsvägen.

Korsningen vid Grohed, där väg 679 ansluter till väg 678, är komplex och under vissa tider på dygnet är det svårt att komma ut på väg 678. Trafikverket har tagit fram utredningar som ger förslag på åtgärder vid korsningen vilka visar på att det sannolikt krävs en omfattande ombyggnation. Trafiken bör därför lämpligast matas via Lerbomotet i stället för korsningen vid Grohed.

Planområdet nås via två olika tillfartsvägar. Den norra delen (område A) försörjs av Gamla Stångevägen medan de södra delarna (område B och C) försörjs av Stångeskogsvägen. Förgreningen mellan vägarna sker cirka 300 meter öster om planområdet. En upptrampad gångstig binder samman område A och B för fotgängare men det finns ingen genomfart mellan områdena för bilar. Gatorna är grusade och förhållandevis smala med en genomsnittlig körbanebredd på 3,5 meter. På ett antal platser utmed med gatorna finns uppställningsfickor som underlättar för fordon att passera varandra.



Figur 19 Tillfartsvägar till planområdet. Gamla Stångevägen förser område A och Stångeskogsvägen trafikerar område B och C. (Ortofoto: Uddevalla kommun).

Planförslag och konsekvenser

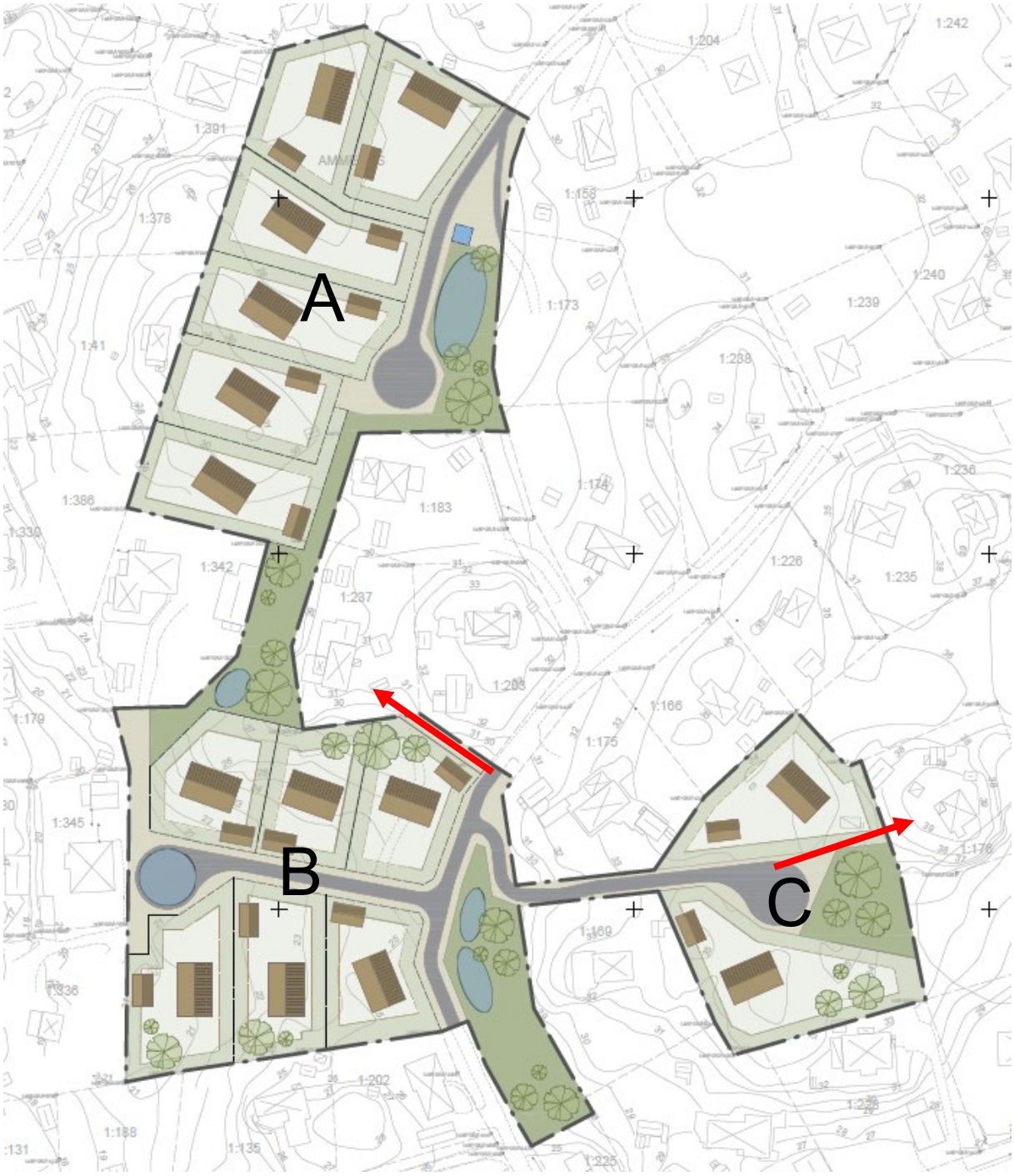
Inom område A förlängs Gamla Stångevägen söderut för att angöra de tillkommande fastigheterna. I område B får Stångeskogsvägen en rakare sträckning som möjliggör för nya fastigheter på båda dess sidor. Detaljplanen föreslår allmän plats för gata med en bredd på 8 meter. Ett undantag finns i passagen mellan område B och C, mellan Ammenäs 1:175 och Ammenäs 1:169, där möjlig bredd för allmän plats är 6 meter. Befintlig gatubredd föreslås behållas men möjlighet finns att inom planlagt vägområde bredda körbanorna. Planlagt gatuområde läggs ut så att varje väg kan avslutas med en vändplan med 9 meters radie plus 1,5 meters hindersfritt utrymme. Detta möjliggör för större fordon att vända utan backmanöver.

Alla vägar kan få lutning under 10 %. Den befintliga angöringsvägen upp till område C har idag en lutning på ca 12 % vilket är för brant sett till framkomligheten för räddningsstjänst m.m. Avståndet är även för långt för att räddningsstjänsten ska stanna nedanför backen och vägen föreslås därför få en ny dragning. Den nya dragningen innebär att infartsvägen ansluter lite längre norrut vilket gör att man får en något längre sträcka att ta upp höjdskillnaden på. Framtaget förslag visar att en sådan lösning möjliggör räddningsstjänstens krav på en lutning på maximalt 8 %.



Figur 20 Ny lutning och höjdsättning av angöringsgatan till område C.

Planförslaget innebär att nya fastigheter etableras på mark som ett antal befintliga bostäder använder för infart till sina fastigheter. Dessa fastigheter föreslås få angöras via avtalsservitut över den nya kvartersmarken. Se figuren nedan samt beskrivning i kapitlet om fastighetsrättsliga frågor.



Figur 21 Tillfartsvägar till planområdet. Gamla Stångevägen förser område A och Stångeskogsvägen trafikerar område B och C. Stångeskogsvägen är en stickgata till Stångevägen. Med röd pil visas möjliga servitutslösningar för angöring till befintliga fastigheter.

Biltrafik

Förutsättning

Bilen är det primära färdsättet på Ammenäs och många invånare antas använda bilen för resor till och från arbetet, för att hämta och lämna barn på skolan, fritidsaktiviteter m.m. På samma gång finns det

en stor andel fritidshus på Ammenäs vilket innebär att invånartalet, och därmed trafikintensiteten, varierar över året med fler trafikrörelser under framför allt sommarhalvåret. Bedömningen görs att det i snitt sker fyra trafikrörelser per fastighet under ett medelårsdygn. Det finns cirka 370 bostadsfastigheter på Ammenäs och därmed antas det totalt ske cirka 1 480 trafikrörelser per medelårsdygn inom området.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför ett tillskott om högst 14 nya bostadsfastigheter inom Ammenäs. Om det antas att varje bostadsfastighet i snitt gör fyra trafikrörelser per medelårsdygn innebär det en ökning med 56 rörelser vilket ökar det totala antalet trafikrörelser på Ammenäs från 1 480 till 1 536. Detta innebär att trafikintensiteten ökar med cirka 4 % (3,78 %) per medelårsdygn och planläggningen bedöms således inte föranleda några åtgärder på befintligt vägnät.

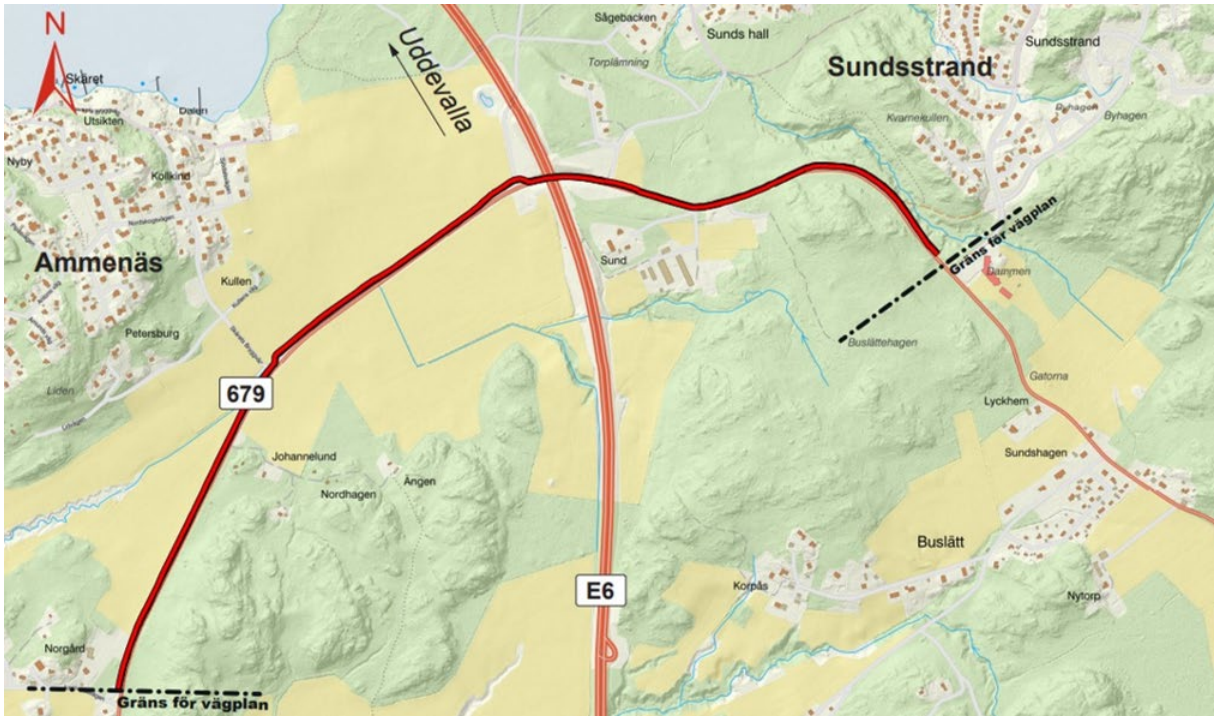
Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Ammenäs saknar ett övergripande gång- och cykelvägnät. Fotgängare och cyklister delar vägbana med bilister. Eftersom det är en låg trafikintensitet och medelhastighet inom planområdet bedöms det som trafiksäkert att alla trafikslag nyttjar samma vägbana.

Ammenäsvägen som binder samman Ammenäs med väg 679 delas av alla trafikslag. På sina ställen är vägen mycket smal.

Väg 679 som angör Ammenäs saknar gång- och cykelbana och har en mycket smal vägren. Byggstart för gång- och cykelbana planeras till 2024.



Figur 22 Illustration för den GC-bana längs väg 679 som ska påbörjas år 2024. (Illustrationskarta: Trafikverket).

Planförslag och konsekvenser

Gatorna som tillkommer inom planområdet samutnyttjas av bil-, gång- och cykeltrafik. Allmän plats gata ges en planlagd bredd på 8 meter vilket ger utrymme för separat gångbana utifall att det önskas anläggas i framtiden.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Busshållplatsen Ammenäs ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Det finns sex p-platser i anslutning till hållplatsen samt cykelställ under tak. Ammenäsvägen, som binder samman planområdet med hållplatsen, är smal och har ingen separat gång- och cykelbana utan fotgängare och cyklister delar samma vägbana som biltrafiken.

Ammenäs busshållplats trafikeras av linje 822 som omfattar sträckan mellan Ljungskile och Uddevalla. Hållplatsen trafikeras av skolskjuts med linje 919 som går mellan Forshälla skola, högstadium och gymnasium i Uddevalla samt av linje 925 som är skolskjuts till Ljungskile.



Figur 23 Busshållplatsen Ammenäs i förhållande till planområdet (rödmarkerat). (Ortofoto: Uddevalla kommun).

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen i sig förändrar inte reseunderlaget för kollektivtrafiken i någon högre grad. Vid en eventuell utbyggnad av den planerade grundskolan i Skäret (planarbete pågår för en ny skola, våren 2023) kan behovet av och underlaget för skolskjuts minska.

Parkering

Förutsättningar

Enligt Uddevalla kommuns dokument *Riktlinjer för parkering och parkeringstal* är parkeringsnormen 1,0 fordon för boende och 0,1 fordon för besökare.

Planförslag och konsekvenser

Parkering för boende och besökare kan tillgodoses inom kvartersmark. För bostäder i detta läge bedöms bilinnehav om en till två bilar per fastighet som sannolikt. Planförslaget möjliggör parkering på kvartersmark i erforderlig omfattning. Tomternas storlek möjliggör att markparkering för minst två bilar per fastighet kan iordningställas. Parkeringsnormen kan därigenom uppfyllas. I syfte att uppställning av personbil ska ske på egen tomt införs en planbestämmelse som anger att garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten/öppningen.

Service

Skola

Förutsättning

Förskola finns i Sundstrand och vid Åh (söder ut vid Fräknestranden). Grundskola finns i Forshälla, Ljungskile och Uddevalla. Högstadium finns i Ljungskile och Uddevalla. I Uddevalla finns även gymnasieskola. Skolskjuts finns vid hållplats Ammenäs ca 1,5 kilometer sydost om planområdet. En ny kommunal grundskola för årskurs F-6 planeras att byggas i Skäret cirka 1,5 km öster om planområdet. Ny förskola planeras även för 160 barn (Forshälla-Strands förskola, Rossbyn) som beräknas stå klar vid årsskiftet 2024-25.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet påverkar inte planerad utbyggnad av förskolor och skolor. Boende inom planområdet kommer ges möjlighet till förskola och grundskola i närområdet, förutsatt utbyggnad av ny skola på Skäret (planarbete pågår, våren 2023). Till dess hänvisas till grundskolorna i Forshälla, Ljungskile och Uddevalla.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättning

Det finns ingen offentlig service i planområdets direkta närområde. Fotbollsplaner finns vid Groheds idrottsplats. Cirkuskvarnen med cirkuskonst finns i Forshällaskolans närhet. Övriga kultur- och fritidsverksamheter finns närmast i Herrestad, Uddevalla centrum eller Ljungskile. Från planområdet är dessa nåbara med bil eller buss.

Livsmedelsbutiker och detaljhandel finns i Ljungskile och i Uddevalla samt vid Torps köpcentrum. Mindre livsmedelsbutik finns i Sundstrand.

Planförslag och konsekvenser

Planläggningen är av sådan ringa omfattning att det i sig inte utgör tillräckligt underlag för ytterligare handel eller offentlig service i närområdet.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

Barnens vardagsmiljö präglas i hög grad av bostadens närområde. Planområdets naturmarker erbjuder möjlighet till rekreativa värden för både barn och ungdomar och kan användas för både samvaro och upptäckarlek.

Planförslag och konsekvenser

Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden. För mindre barn ges möjlighet till lek inom den egna fastigheten. För lite äldre barn finns närområdets skog och stränder för sociala möten och självständig upptäckarlek.

Avståndet till busshållplats, förhållandevis få kollektivtrafikturer per dag, och avsaknaden av säkra gång- och cykelvägar som förbinder Ammenäs med andra bostadsområden, offentlig service och idrottsplatser utgör hinder för att barn och ungdomar självständigt ska kunna röra sig i samhället, utvidga sina referensramar och få tillfällen till spontana sociala möten utanför hemmets närområde och skola.

Lek och rekreation

Förutsättning

Planområdet omfattar naturområden insprängda i villabebyggelse. Naturområdena är i gällande detaljplan reglerade som allmän platsmark för parkändamål. En upptrampad stig finns i område C mot skogsområdet öster om detsamma. Det tyder på att skogsområdet har vissa rekreativa värden som bostadsnära naturområde.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att merparten av naturmarken inom planområdet regleras om till kvartersmark för bostäder. De nya tomterna blir minst 1000–1150 kvm vilket bedöms tillgodose behovet av friytor vid bostad. Tillgängligheten till och genom planområdet består till stora delar men ges en ändrad karaktär. Befintliga vägar förlängs och ger passagemöjlighet inom området. Inom delområde C kvarstår möjligheten att nå naturområdet åt öster via befintlig stig inom naturområdet, vilken ansluter till föreslagen gata. Sedan samrådet har även rågång/natursläpp införts mellan delområde A och B.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred/ras/blocknedfall

Enligt den geotekniska utredning som tagits fram av Bohusgeo (2022-08-12) bedöms det inte finnas någon risk för berg eller blocknedfall. Släntstabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande. Grundläggning i område med berg kan utföras direkt på mark.

Förorenad mark

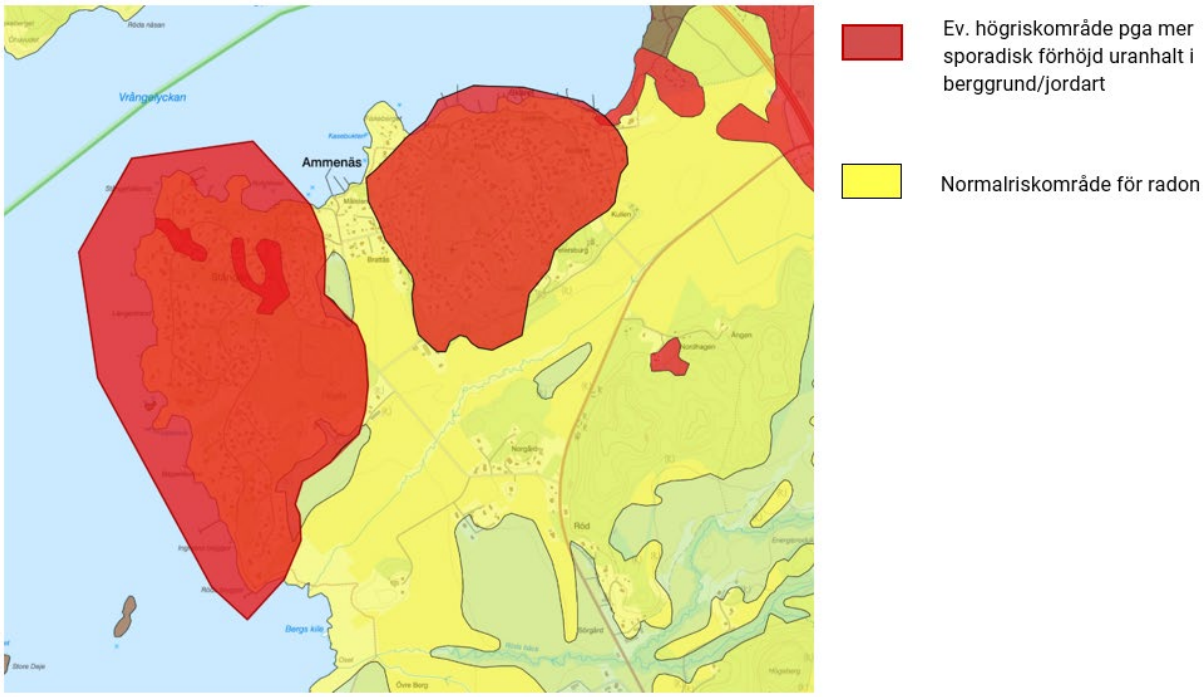
En inventering av markföroreningar har genomförts av Relement Väst AB (2022-07-05). Området har varit naturmark och inga betydande markföroreningar förväntas inom planområdet. Luftföroreningar från avgaser, utsläpp, dagvatten m.m. kan genom åren ge lätt förhöjda halter av bly, kvicksilver och PAH-H i ytlig organisk jord. Halterna kan vara kring Naturvårdsverkets generella riktvärden för bostäder KM (Känslig Markanvändning). Genom åren kan det inte uteslutas att exempelvis trädgårdsavfall tippats i skogsområdet men kommunen har inte kännedom om någon mer regelbunden tippning eller indikationer på utfyllda områden/tippmassor. Inga miljöfarliga verksamheter har funnits i området.

Markföroreningar som begränsar planerad markanvändning för bostäder bedöms inte finnas.

Radon

Förutsättning

Ammenäs ligger inom område som pekas ut som eventuellt högriskområde för radon på grund sporadiskt förhöjda uranhalter i berggrunden och jordarterna.



Figur 24 Radonkarta över Ammenäs och omnejd. Planområdet ligger inom område som pekas ut som eventuellt högriskområde för radon. Obs: områdesgränserna ska inte tolkas exakt. (Karta: Uddevalla kommun).

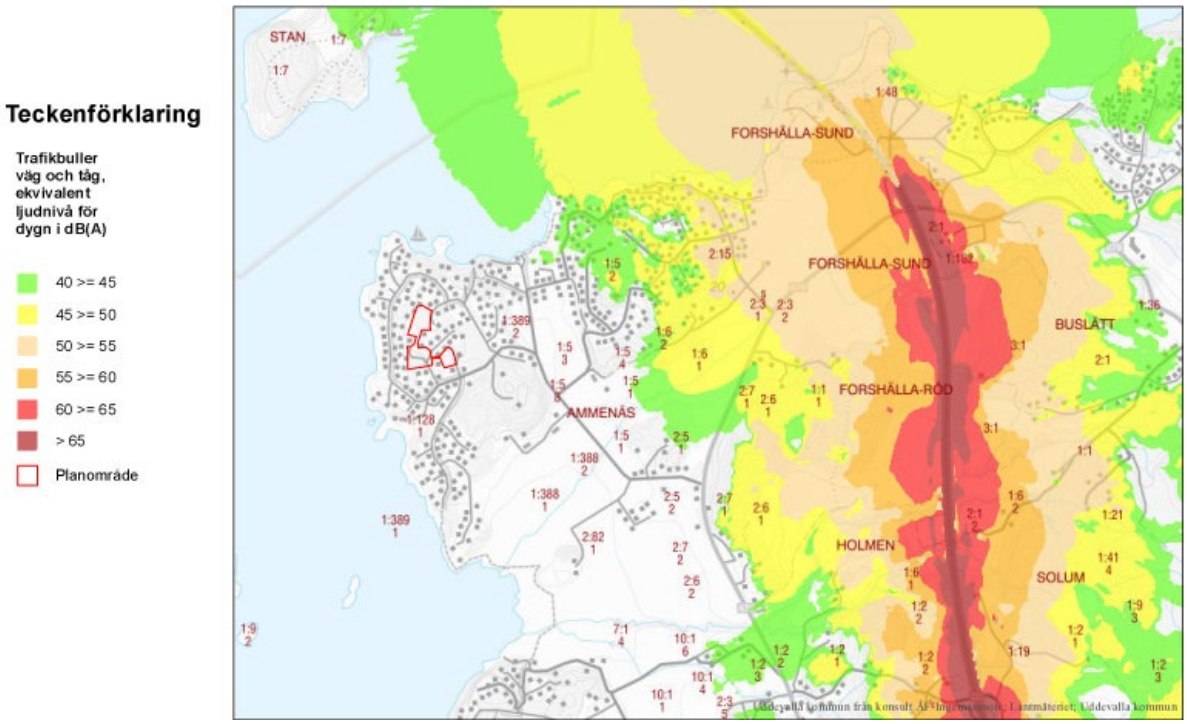
Planförslag och konsekvenser

Utförande av byggnad med hänsyn till radonavgång regleras enligt Boverkets byggregler (BBR). BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m3, ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov alternativt bygganmälan. Förutsatt att de nya bostäderna uppförs enligt gällande byggregler minimeras risken för radon som kan påverka boendes hälsa.

Buller

Förutsättning

Väg E6 som löper 2,5 kilometer från området producerar mycket höga bullernivåer som överstiger 65 dBA i områdena närmast vägen. Ammenäs ligger på tillräckligt avstånd från motorvägen för att inte påverkas av de höga ljudnivåerna. I och med Ammenäs kuperade terräng, smala vägar och täta bebyggelse antas bilar hålla en låg hastighet inom området och därmed inte generera särskilt höga bullernivåer.



Figur 25 Trafikbullerkarta över Ammenäs och dess omgivning. E6:an producerar höga bullernivåer men ligger på ett tillräckligt avstånd från Ammenäs för att planområdet inte påverkas. (Karta: Uddevalla kommun).

En sjötrafikled går i Havstensfjorden väster om planområdet som kan ge upphov till buller. Avståndet mellan leden och planområdet är cirka 550 meter och därmed bedöms sjötrafiken inte bidra till väsentligt höga bullernivåer för den tillkommande bebyggelsen.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen grundar sin bedömning på att planområdet ligger långt från motorvägen, som är den primära bullerkällan, och att sjötrafiken inte antas generera höga bullernivåer på grund av sitt avstånd samt tidigare framtagen kontroll av bullervärden i närområdet (se figur 24). Vidare gör kommunen bedömningen att de låga hastigheterna som bilarna kör i området samt mängd ÅDT troligtvis inte kommer medföra bullernivåer över gällande riktvärden. Kommunen gör den sammanvägda bedömningar att framtagande av en separat bullerutredning inte är aktuell i det specifika fallet. Föreslagna bostäder inom planområdet bedöms inte utsättas för bullernivåer över gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättning

Ammenäs omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns utbyggda inom Ammenäs och med avsättningar mot planområdet Ammenäs 1:389. På grund av områdets höjdskillnader med kuperad skogsmark på berg och delvis öppna berghällar så trycks spillvattnet via avloppspumpstationer ut ur Ammenäs via trycksatta spillvattenledningar.

I planområdets norra del, invid Gamla Stångevägen, finns en pumpstation för spillvatten. Nya bostadsbyggnader bör placeras med ett avstånd om minst 25 meter men helst 50 meter med tanke på eventuell lukt från pumpstationen.

Spillvattnet kommer tas om hand i Skansverket och utifrån dialog med Västvatten AB finns tillräcklig kapacitet för tillkommande bostäder.

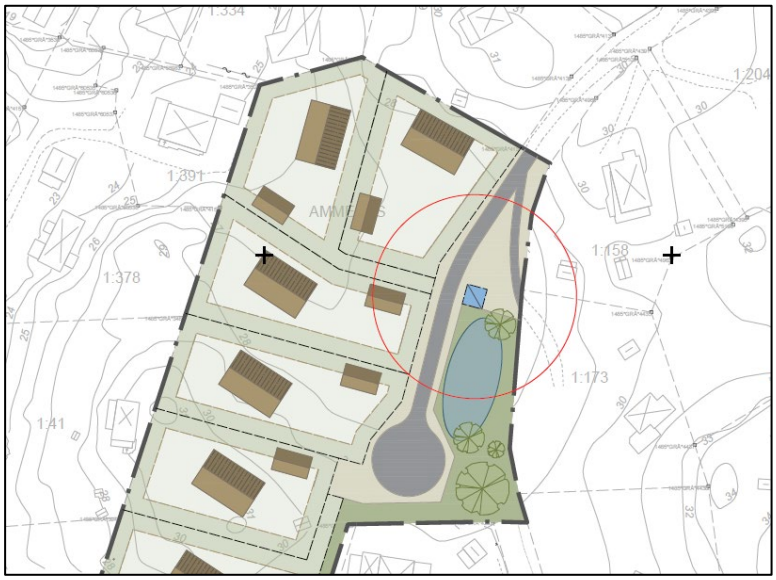
Planförslag och konsekvenser

För utbyggnaden av planområdet behöver vatten och spillvatten dras fram till fastighetsgräns. Förslag till principer för utbyggnad redovisas i den VA- och dagvattenutredning som tagits fram av AFRY (2024-11-08).

Nya spillvattenledningar föreslås anläggas och nya brunnar placeras i alla brytpunkter. Samtliga spillvattenledningar läggs på frostfritt djup alternativt isoleras mot kyla men då ändå med bibehållen tillräcklig överbyggnad så att överytan är körbar med tunga fordon utan att ledningar skadas.

Behov och placering av eventuella brandposter i området bestäms genom dialog mellan Räddningstjänsten och Västvatten. Ny brandvattenförsörjning ska utföras i enlighet med riktlinjerna i Svenskt vattens publikation P114.

Vad gäller avståndet till den befintliga pumpstationen så klarar samtliga byggnader ett avstånd om 25 meter. Den föreslagna tomten närmast pumpstationen är något mer begränsad men hamnar fortsatt inom den byggbara ytan (se figur 25 nedan).



Figur 26 Röd cirkel markerar 25 meter från befintlig pumpstation. (Illustration: Liljewall Arkitekter).

El, tele och IT-infrastruktur

Förutsättning

Ledningsnät för el, tele och datakommunikation finns utbyggt till planområdet och till bostadsfastigheterna i planområdets närhet.

Uddevalla energi försörjer elnätet i området. Områdets elnät når idag maxkapacitet och för planens genomförande krävs att ny transformatorstation anläggs i området.

Planförslag och konsekvenser

Tillkommande fastigheter inom planområdet behöver anslutas till el-, tele- och fibernät för området. Viss flytt av befintliga ledningar kan komma att bli aktuellt. Flytten bekostas i dessa fall av exploatören. För planens genomförande krävs att ny transformatorstation anläggs i området. Yta för transformatorstation har, i samråd med Uddevalla Energi, placerats strax söder om den befintliga pumpstationen inom planområdet. Området säkerställs i plankartan med E-område (Teknisk anläggning – Transformatorstation).

Uppvärmning

Förutsättning

Fjärrvärme finns inte utbyggt på Ammenäs.

Planförslag och konsekvenser

Uppvärmning kommer att ske med enskilda lösningar.

Avfall

Förutsättning

Uddevalla Energi ansvarar för sophämtningen i kommunen. Insamling av både restavfall och kompostavfall sker vid fastighet. Närmaste återvinningsstation finns vid pendelparkeringen i Lerbo och större återvinningscentraler finns i Uddevalla och Ljungskile.

Planförslag och konsekvenser

Sophämtning sker i enlighet med gällande rutiner för Uddevalla Energi. Uppställning av sopkärl och hämtning av avfall kan ske vid fastighetsgräns. Planförslaget medger att nya vägar kan utformas med vändplaner med 9 meters radie + 1,5 meters hindersfritt utrymme så att renhållningsfordon kan vända inom planområdet utan backmanöver.

Motiv till reglering

Användning av allmän plats

Allmän plats – Gata

Både nya och befintliga gator planläggs som allmän plats: Gata. Syftet är att säkerställa angöring till befintliga och föreslagna bostadsfastigheter.

Allmän plats – Natur

Föreslagna naturområden inom allmän platsmark syftar till att fungera som infiltrationsytor för dagvatten, respektavstånd mellan gata och befintliga bostadsfastigheter samt bostadsnära lek- och rekreationsytor.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

Dagvatten$_1$ – Anläggning för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall får anordnas

Naturområdena föreslås utformas med anläggning för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall såsom översilningsytor, fördröjningsmagasin etc.

Dagvatten$_2$ – Dike eller ledning för dagvatten ska finnas

Gatorna föreslås utformas med anläggning, i form av dike eller ledning, för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall.

genomsläpplig$_1$ – Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att viss del av gatumarken, såsom yta för vegetation och vägdiken etc., förblir genomsläpplig vilket bland annat gynnar markens infiltration. Bestämmelsen ska säkerställa att inte hela den utpekade vägytan asfalteras.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Huvudmannaskapet föreslås bli enskilt inom planområdet. Ett särskilt skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap är behovet av en likvärdig och enhetlig förvaltning av allmän platsmark inom Ammenäs i allmänhet, samt inom och angränsande planområdet i synnerhet. Det finns sedan tidigare fungerande förvaltning av områdets enskilda huvudmannaskap för allmän platsmark och det anses därmed lämpligt att fortsätta med samma förvaltningssätt.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Den större delen av planområdet föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål i enlighet med planens syfte att möjliggöra avstyckning av nya bostadsfastigheter.

E_1 – Teknisk anläggning: pumpstation

För att bekräfta befintlig pumpstation för det allmänna VA-nätet regleras området kring pumpstationen som teknisk anläggning.

E_2 – Teknisk anläggning: transformatorstation

Föreslaget användningsområde möjliggör uppförande av transformatorstation inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Delar av kvartersmarken förläggs med prickmark och får därmed inte bebyggas:

- Prickmarkerad yta inom den norra delen av delområde B syftar till att skapa ett byggnadsfritt respektavstånd på 6 meter till grannfastigheterna i norr.
- Prickmarkerad yta inom den södra delen av delområde B syftar till att hålla ett 6 meter brett enskilt ledningsstråk obebyggt och därmed tillgängligt för ledningsunderhåll.
- Prickmarkerad yta inom delområde C syftar till att skapa ett byggnadsfritt respektavstånd på 7 meter till grannfastigheten i sydväst.
- Områden med beteckningen ”u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar” är förlagt med prickmark.
- Område där förslag till avtalsservitut avseende rätt till väg/infart är förlagt med prickmark (gäller vid den nordöstra delen av föreslagna fastigheter inom område B och C).

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Delar av kvartersmarken förläggs med korsmark och får därmed endast förses/bebyggas med komplementbyggnad:

- Korsmarkerad yta inom den norra delen av delområde C syftar till att möjliggöra uppförande av carport i anslutning till den mark som föreslås utformas som väg/infart.

Fastighetsstorlek

d_1 - Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

De nya bostadsfastigheterna inom område B och C ska vara minst 1000 m2. Detta är för att möjliggöra en avstyckning om max 6 fastigheter inom delområde B och 2 fastigheter inom delområde C. Bestämmelsen syftar vidare till att möjliggöra för liknande fastighetsstorlekar inom planområdet som för övriga bostadsfastigheter i närområdet.

d_2 - Minsta fastighetsstorlek är 1150 m²

De nya bostadsfastigheterna inom område A ska vara minst 1150 m2. Detta är för att möjliggöra en avstyckning om max 6 fastigheter. Bestämmelsen syftar vidare till att möjliggöra för liknande fastighetsstorlekar inom planområdet som för övriga bostadsfastigheter i närområdet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,9 meter

De tillkommande bostadshusen regleras med en kombination av nockhöjd och takvinkel. Höjden på nock är vald i syfte att möjliggöra för bostadshus med två fulla våningar.

h_2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,4 meter

De tillkommande komplementbyggnaderna regleras med en kombination av nockhöjd och takvinkel. Höjden på nock är vald i syfte att möjliggöra för komplementbyggnader med en inredd ovanvåning.

h_3 - Högsta totalhöjd är 2 meter

Bestämmelsen avser högsta höjd för pumpstationen. Syftet med bestämmelsen är att reglera att anläggningen, vid en eventuellt framtida förändring, inte får en framträdande roll i området.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Inom planområdet finns underjordiska allmännyttiga ledningar. Ledningsstråken som ligger inom föreslagen kvartersmark regleras med en u-bestämmelse för att säkra att marken hålls tillgänglig för underhåll av ledningarna.

Placering

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Placeringsbestämmelsen syftar till att undvika brandklassningskrav på huvudbyggnader och att säkerställa bostadskvarter med friliggande bostadshus.

p_2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Syftet med regleringen är att hålla ett respektavstånd till fastighetsgräns samt att byggnader ska kunna underhållas inom den egna fastigheten.

p_3 - Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten/öppningen

I syfte att uppställning av personbil ska ske på egen tomt införs en planbestämmelse som anger att garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten/öppningen.

p_4 - Mur eller plank högre än 1,1 meter får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1,5 meter

Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att uppföra mur eller plank i fastighetsgräns.

Takvinkel

o1 – Takvinkel ska vara 14-38 grader

Syftet att reglera en högsta takvinkel på 38 grader är att anpassa den nya bebyggelsen till motsvarande högsta takvinkel i den gällande detaljplanen. Den lägsta takvinkeln på 14 grader syftar till att undvika att nya byggnader utförs med platta tak vilket inte skulle stämma överens med huvuddelen av den byggda miljön på Ammenäs.

Utformning

f_1 – Endast suterräng- eller pelarhus

Inom den norra delen av område B införs bestämmelse om att endast suterräng- eller pelarhus får uppföras med syftet att anpassa bebyggelsen till befintlig terräng och minimera kraftiga utfyllnader.

Utförande

b_1 – Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en fungerande dagvatten- och skyfallshantering. Bestämmelsen säkerställer att vatten leds från ny bebyggelse mot gatan där det sedan leds vidare mot diken vilket möjliggör en kontrollerad avrinning.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet varav komplementbyggnad får utgöra högst 60 m²

Bestämmelsen motiveras av att medge rymliga bostadshus för permanentboende och rymliga komplementbyggnader. Begränsning av komplementbyggnader motiveras av att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnad i skala och volym.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning

Bebyggelsetyp och utformning ska anpassas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad.

Att bebyggelsetyp och utformning ska anpassas med hänsyn till terrängen innebär bland annat att tomtens topografi ska styra val av bebyggelsetyp (tex suterrängvåning eller trappning med halvplan, pelarhus osv.). Syftet med bestämmelsen är att minimera exploateringens påverkan på topografin och

bibehålla områdets naturliga terräng för att bidra till en varierande bebyggelseutformning utifrån tomtens egenskaper. Prövning mot denna bestämmelse ska i första hand utgå från att minimera behovet att spränga, schakta och att fylla ut marken. Bedömningen av detta ska ställas i relation till behoven som tillhör exploateringen i form av tex vatten-, avlopp- och dagvattenhantering, angöring, skyddsregler med mera.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) med start från det datum planen vinner laga kraft. Utbyggnaden av planen är tänkt att genomföras i närtid och det finns därför inget behov av längre genomförandetid.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser inom planområdet.

Huvudmannaskapet föreslås bli enskilt inom planområdet. På Ammenäs, liksom längs hela kuststräckan mellan Gustafsberg och Ljungskile, råder idag enbart enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Ett särskilt skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap är behovet av en likvärdig och enhetlig förvaltning av allmän platsmark inom Ammenäs i allmänhet, samt inom och angränsande planområdet i synnerhet. Det finns sedan tidigare fungerande förvaltning av områdets enskilda huvudmannaskap för allmän platsmark och det anses därmed lämpligt att fortsätta med samma förvaltningssätt.

Den allmänna platsmarken inom planområdet bedöms i huvudsak användas av de boende i området och bedöms ej vara av sådan betydelse för allmänheten att tillgängligheten behöver säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Denna detaljplan omfattas inte av kommunalt huvudmannaskap, därmed styr inte detaljplanens genomförandetid när den allmänna platsmarken med enskilt huvudmannaskap ska vara utförd. Det är i stället vid lantmäteriförrättningen där gemensamhetsanläggningen bildas som det bestäms en sista tidpunkt för dess utförande.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter

att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ekonomiskt garanterade.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Möjlig etapputbyggnad

Planområdet kan byggas ut i etapper eller i ett skede i sin helhet. Utbyggnad av planområdets norra respektive södra delområden kan ske oberoende av varandra.

Ansvarsfördelning

Inledande åtgärder

Exploatören har huvudansvar för planens genomförande. För inledande åtgärder såsom anläggande och utbyggnad av gata, allmän dagvattenanläggning, samt eventuell grovplanering av blivande kvartersmark ansvarar exploatör. För samordning av åtgärder, inklusive samordning av VA-utbyggnad, ansvarar exploatör. Samordning skall ske med Uddevalla Vatten som ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Arbeten som medför påverkan på fåglars häckningsmiljöer, exempelvis nedtagning av träd och annan vegetation, bör inte ske under fåglars häckningsperiod 1 april-31 juli. Ansvaret för att bevaka detta åvilar exploatör.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning. Respektive fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansvarar för uppförande och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark. Detta gäller dock inte befintliga fastighetsägare som på grund av den nya detaljplanen behöver omlokalisera infarter, ledningar etc.

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen NATUR och GATA. Drift, underhåll och skötsel av allmän platsmark ombesörjs av de samfällighetsföreningar som ska förvalta de gemensamhetsanläggningar som finns och kommer att bildas för planens genomförande.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Utbyggnad av allmänna ledningar och anläggningar fram till förbindelsepunkt görs av Uddevalla Vatten. Västvatten ansvarar för drift och underhåll av allmänt ledningsnät.

För anläggande, drift och skötsel av enskilda ledningar inom kvartersmark, från anvisad förbindelsepunkt, ansvarar respektive fastighetsägare. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa.

Dagvatten

Verksamhetsområde för dagvatten saknas. Ansvaret för planområdets dagvattenhantering är enskilt. För utbyggnad av allmän dagvattenanläggning ansvarar exploatör. För fortsatt drift och underhåll

ansvarar den eller de samfällighetsföreningar som ska förvalta de gemensamhetsanläggningar som kommer att bildas för allmän dagvattenanläggning inom planområdet.

För anläggande, drift och skötsel av enskild dagvattenanläggning på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för ansökan om nödvändiga lantmäteriförrättningar för planens genomförande. För fastighetsbildning ansvarar lantmäterimyndigheten. I tabellen nedan redovisas föreslagen ansvarsfördelning för planens genomförande.

Anläggning	**Genomförande-ansvarig**	**Driftansvarig**
Kvartersmark		
B, Bostäder	Blivande fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
E_1, Pumpstation	Inget genomförande	Västvatten
E_2, Transformatorstation	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Vatten- och spillvattenledningar	Blivande fastighetsägare, fram till anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare, fram till anvisad anslutningspunkt.
Dagvattennät och enskild dagvattenanläggning	Blivande fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Allmän platsmark		
NATUR	Exploatör, i den mån åtgärden är föranledd av planens genomförande.	Ny- samt ombildad gemensamhetsanläggning
GATA	Exploatör, i den mån åtgärden är föranledd av planens genomförande.	Ny- samt ombildad gemensamhetsanläggning
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Västvatten

Allmänna dagvattenanläggningar	Exploatör	Ny gemensamhetsanläggning
Annan teknisk infrastruktur		
El, tele, fiber	Ledningsägare	Ledningsägare

Avtal och överenskommelser

Följande avtal och överenskommelser finns eller bör upprättas med anledning av planläggningen och planens genomförande.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatör, tillika ägare av Ammenäs 1:389. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uddevalla kommun och exploatör innan detaljplanens antagande. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförandet av detaljplanen avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera:

- Exploatör ansvarar för anläggande av allmän plats så som gator och erforderliga anläggning som sedan ska överlämnas till gemensamhetsanläggning.
- Exploatör ansvarar för anläggande av erforderliga dagvattenanläggningar på allmän plats som sedan ska överlämnas till gemensamhetsanläggning.
- Exploatör ansvarar för och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande.
- Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av befintliga vägar och ledningar.

Köpeavtal, marköverlåtelseavtal

Exploatören ska teckna köpeavtal med blivande fastighetsägare inom planområdet. Om angränsande fastighetsägare ska utvidga sina fastigheter bör köpeavtal eller marköverlåtelseavtal tecknas mellan parterna.

Aktuella marköverlåtelseavtal som berör angränsande fastighetsägare sammanfattas nedan.

Ammenäs 1:176

Markreglering föreslås ske från Ammenäs 1:389 till Ammenäs 1:176 för att säkerställa tänkt område för väg/infart samt den gäststuga som tillhör Ammenäs 1:176 som idag delvis ligger utanför den berörda fastigheten.

Avtal om utbyggnad av vatten och avlopp

Exploatör ska teckna avtal med Uddevalla Vatten AB för utbyggnad och eventuell omläggning av allmänt ledningsnät för vatten och spillvatten med anledning av planens genomförande. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa.

Avtalsservitut, nyttjanderättsavtal

Vid planens genomförande kan nya avtalsservitut eller nyttjanderättsavtal för angöring respektive underjordiska ledningar behöva tecknas mellan de fastigheter som berörs.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Planläggningen omfattar del av den privatägda fastigheten Ammenäs 1:389. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse eller förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättning av lantmäteriet. Förrättningar som krävs för genomförande av planen söks av fastighetsägare eller exploatör.

Detaljplanen möjliggör genom avstyckning från fastigheten Ammenäs 1:389 bildandet av upp till 14 nya bostadsfastigheter inom planområdet. Dessutom möjliggörs för fastighetsreglering så att vissa till planområdet angränsande bostadsfastigheter kan utvidgas och få ändrad angöring.

Allmän platsmark skall ligga kvar inom fastigheten Ammenäs 1:389.

Gemensamhetsanläggningar

Inom del av planområdet finns gemensamhetsanläggning, Gamla Stångevägens samfällighetsförening (Ammenäs GA:10), för väg- och grönområde. Vid genomförandet av detaljplanen föreslås både omprövning och bildande av nya gemensamhetsanläggningar avseende skötsel och underhåll av väg, naturmark och dagvattenanläggning inom planområdet.

Vid inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning ska ersättning betalas för anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39, vilket bland annat berör inträde i Ammenäs GA:10 och Forshälla-Röd GA:3.

<u>Väg</u>

Befintlig gemensamhetsanläggning Gamla Stångevägens samfällighetsförening (Ammenäs GA:10) föreslås omprövas till att omfatta förlängning av Gamla Stångevägen i planområdets norra del (delområde A). För bostadsfastigheterna i område A, samt eventuellt ytterligare fastigheter som kan ges angöring via Gamla Stångevägen, föreslås anslutning till Ammenäs GA:10 med andelstal och villkor som övriga fastigheter anslutna till Ammenäs GA:10.

För nya fastigheter inom planområdet som angörs via Stångeskogsvägen bildas en ny ga. Det gäller fastigheter inom planområdets delområden B och C. Även övriga bostadsfastigheter som angörs via Stångeskogsvägen bör anslutas till ny ga.

Samtliga nybildade bostadsfastigheter kommer även att behöva anslutas till Forshälla-Röd GA:3 för att nå ut till den allmänna vägen.

Naturmark, dagvatten

För nya fastigheter inom ”område A” bildas en separat gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning. Befintlig gemensamhetsanläggning, Gamla Stångevägens samfällighetsförening (Ammenäs GA:10), fortsätter att utgöra vägar och naturmark.

För nya fastigheter inom ”område B och C” föreslås naturmark och dagvattenanläggning utgöra en del av den nya tilltänkta gemensamhetsanläggningen. Frågan prövas i en lantmäteriförrättning efter inkommen ansökan.

Ledningsrätt och servitut

Ammenäs 1:389 belastas av ett flertal servitut och ledningsrätter inom och i anslutning till planområdet. Det gäller till exempel för vatten- och spillvattenledningar, vattenbrunnar, fiber och angöring.

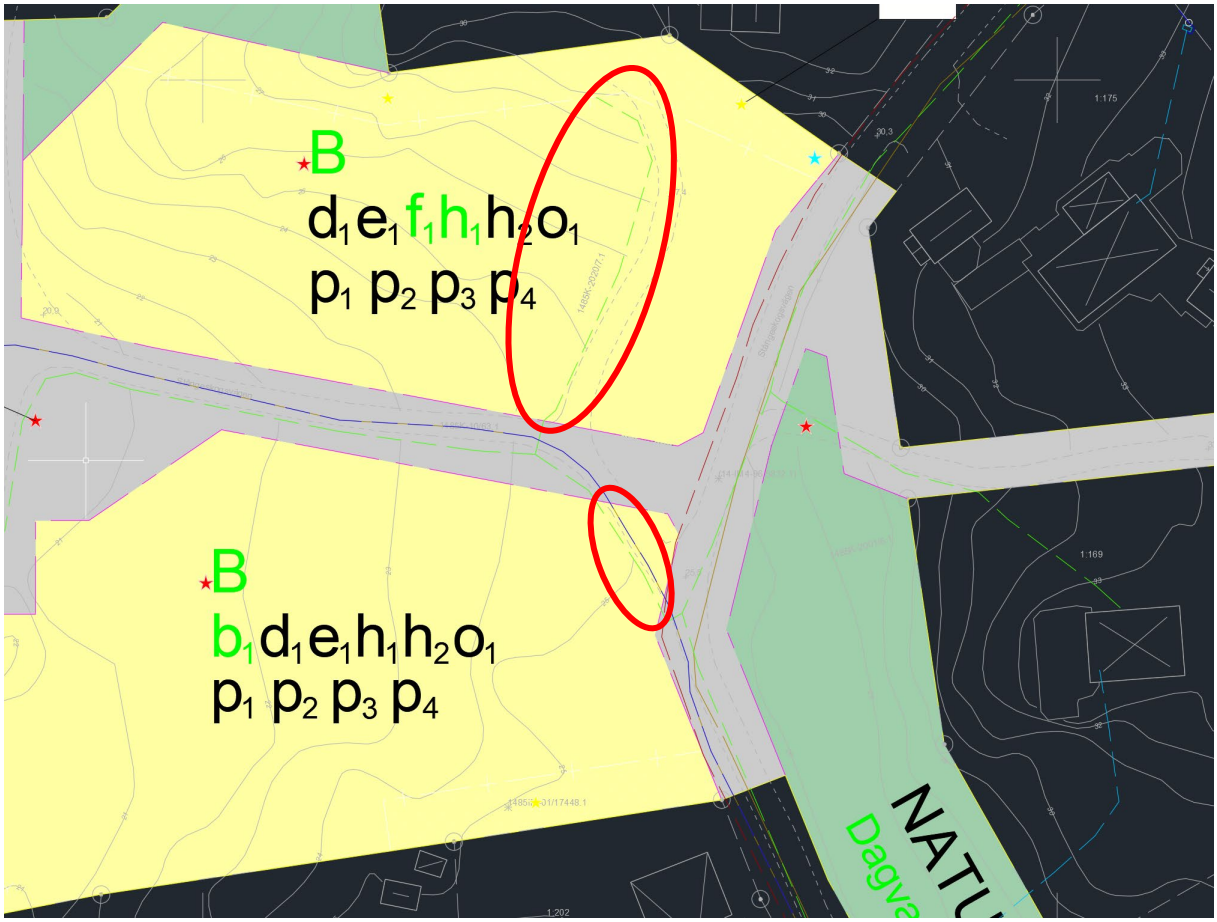
Vid utbyggnad av planområdet kan ny- och omförläggning av allmänna ledningar behöva ske. Ledningsrätter för allmänna ledningar kan därmed behöva omprövas eller tillskapas. Eventuell omprövning eller tillskapning av ledningsrätt bekostas av exploatören.

Befintliga servitut för angöring kan komma att omlokaliseras eller upphävas då behovet för angöring till berörda fastigheter föreslås tillgodoses på annat sätt än idag.

Äldre servitut för vattenbrunnar bör upphävas då alla fastigheter är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Befintlig fiberledning inom den nordöstra delen av delområde B kommer att flyttas till följd av detaljplanen. Flytten innebär att en ansökan om att ompröva ledningsrätten behöver göras. Omprövningen genomförs av ledningsägaren och samordnas och bekostas av exploatören.

Befintlig fiberledning inom den sydöstra delen av delområde B kommer att flyttas till följd av detaljplanen. Flytten innebär att en ansökan om att ompröva ledningsrätten behöver göras. Omprövningen genomförs av ledningsägaren och samordnas och bekostas av exploatören.



Förslag till flytt av ledningar. Röd cirkel visar befintlig fiberledning som kommer att flyttas till följd av detaljplanen.

Fastighetskonsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Konsekvenser för fastigheterna kan till exempel vara ändrad angöring, förändringar i servitut, avstående eller upplåtande av mark.

I tabell och kartillustration nedan redovisas bedömda konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Observera att redovisad fastighetsbildning endast är förslag. Lantmäteriet genomför fastighetsbildning genom förrättning.

Fastighetsbeteckning /anläggning	**Bedömd konsekvens av planen**	**Övrig kommentar**
Ammenäs 1:389	- Cirka 18 200 kvm planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B). Upp	Från Ammenäs 1:389 kan även fastighetsreglering ske till befintliga

Fastighetsbeteckning /anläggning	Bedömd konsekvens av planen	Övrig kommentar
	till 14 nya bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten. Cirka 25 kvm planläggs som Teknisk anläggning, pumpstation (E1). Marken upplåts med ledningsrätt till Uddevalla Vatten AB. - Cirka 4300 kvm planläggs som allmän platsmark NATUR och cirka 4300 kvm som allmän platsmark GATA. Marken upplåts till gemensamhetsanläggningar.	bostadsfastigheter angränsande planområdet.
Nybildade bostadsfastigheter	- Nya bostadsfastigheter avstyckas från fastigheten Ammenäs 1:389. - Nybildade bostadsfastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggningar för väg, natur och dagvatten. - Beroende på hur dagvattenanläggningar förläggs kan fastigheter komma att belastas av ny ledningsrätt för dagvattenledning. - Beroende på hur angöring till fastigheter angränsande planområdet löses kan vissa fastigheter komma av belastas av avtalsservitut för väg. - Fastighet(er) i söder kommer att belastas av servitut för vatten och avlopp till förmån för Ammenäs 1:135.	
Ammenäs 1:128	Dagvatten från planområdet fördröjs först i magasin och i öppna diken inom planområdet. Dagvatten från planområdet, liksom övrig mark uppströms leds vidare till befintliga diken och kulvertar längs Stångevägen vidare	

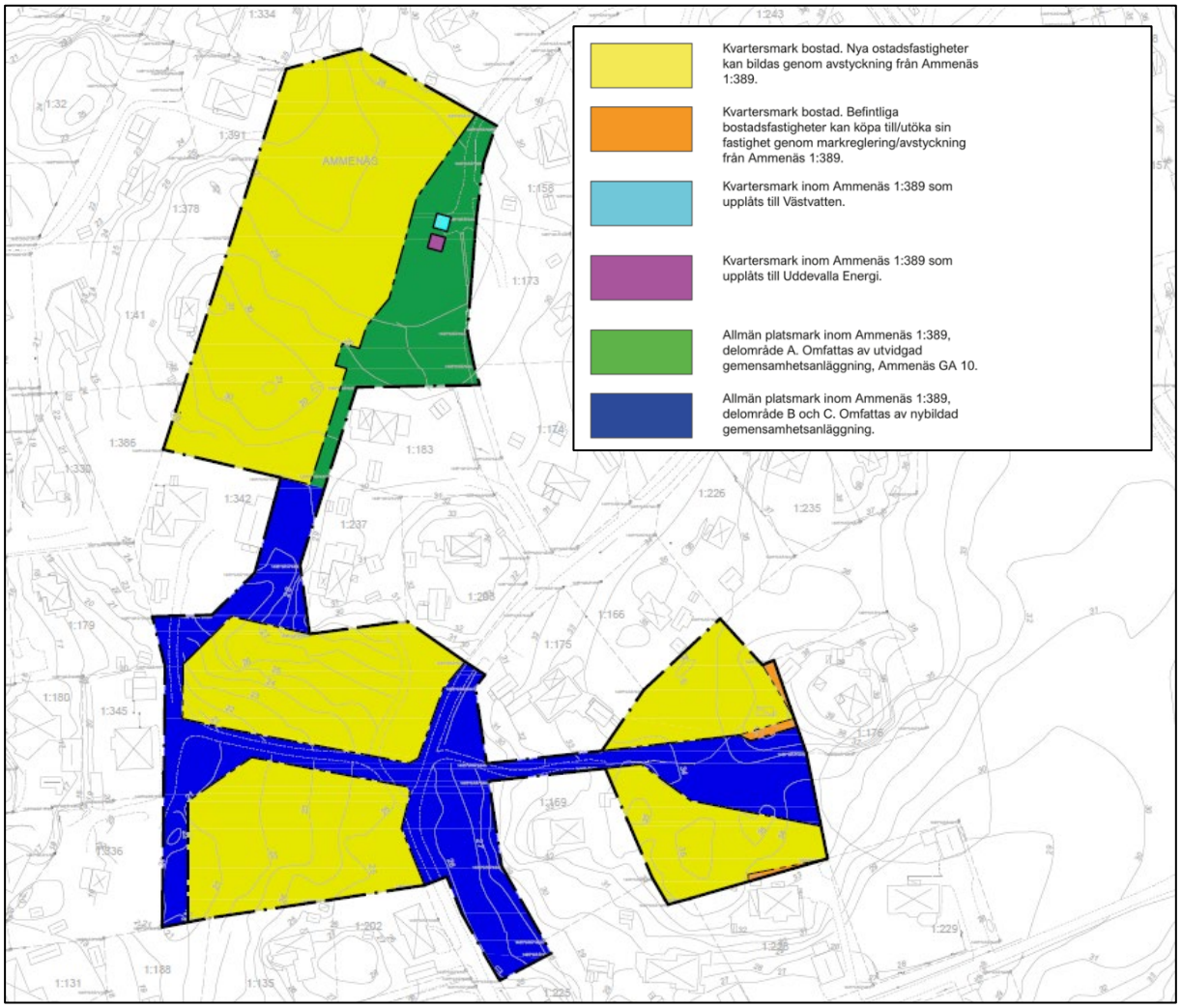
Fastighetsbeteckning /anläggning	Bedömd konsekvens av planen	Övrig kommentar
	ner över Stiftelsen Ammenäs fastighet, Ammenäs 1:128, till Havsstensfjorden.	
Ammenäs 1:133	Servitut för brunn 14-FOR-977.1 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:135	Servitut för vatten och avlopp samt telekommunikation 1485IM-01/17448-1 som för närvarande belastar Ammenäs 1:389 kommer istället belasta nybildade bostadsfastigheter. Servitut för vattenbrunn 14-FOR-979.1 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:169	Servitut för vattenbrunn 14-FOR-1045.2 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:174	Servitut för vattenbrunn 14-FOR-1052.3 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:175	Servitut för vattenbrunn 14-FOR-1052.4 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:176	I dagsläget finns inget servitut för väg/infart till förmån för Ammenäs 1:176. I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås markreglering ske från Ammenäs 1:389 till Ammenäs 1:176 för att säkerställa tänkt område för väg/infart samt den gäststuga som idag delvis är lokaliserad	

Fastighetsbeteckning /anläggning	Bedömd konsekvens av planen	Övrig kommentar
	utanför den berörda fastigheten (1:176). Markförvärvet förutsätter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Köparen (Ammenäs 1:176) bekostar lantmäteriförrättning samt ansvarar för att bekosta, iordningställa och underhålla angöringsgatan. Servitut för vattenbrunn 14-FOR-1052.5 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:183	Servitut för vattentäkt och vattenledning 14-FOR-1068.2 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:188	Servitut för vattentäkt och vattenledning 14-FOR-1099.1 kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:202	Servitut för vattenbrunn och vattenledning (14-FOR-1125.1) kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:203	Servitut för vattenbrunn och vattenledning (14-FOR-1125.1) kan behöva ändras eller upphävas i samband med avstyckning av nya bostadsfastigheter.	
Ammenäs 1:237	Fastigheten föreslås få angöring i nytt läge vilket i praktiken innebär att fastigheten ges rätt att ta väg över nybildad bostadsfastighet. Åtgärden föreslås regleras	

Fastighetsbeteckning /anläggning	Bedömd konsekvens av planen	Övrig kommentar
	genom avtalsservitut som omfattar rätt till att anlägga, underhålla och nyanlägga väg/infart till fastigheten Ammenäs 1:237. Marken föreslås också få samnyttjas för tele/fiber. Befintlig ledningsrätt för fiber föreslås därmed flyttas utmed gatans nya sträckning och prickad mark samt u-område förläggs inom den del av sträckningen som hamnar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att avtalsservitut upprättas som möjliggör väg/infart till den befintliga fastigheten. Exploatören bekostar även lantmäteriförrättning samt ansvarar för att bekosta och iordningställa angöringsgatan.	
Ammenäs 1:336	Fastigheten ges möjlighet till angöring via planlagd gata på allmän plats fram till fastighetsgräns. Servitut för väg (1485K-10/63.1) bör upphävas och fastigheten ingå i ny ga för gata.	
Ammenäs 1:342	Fastigheten ges möjlighet till angöring via planlagd gata på allmän plats fram till fastighetsgräns. Servitut för väg (1485-96/89.3) bör upphävas och fastigheten ingå i ny ga för gata. Exploatören ansvarar för genomförandet av och kostnader för flytt av infart och befintliga fiberanläggningar till följd av detaljplanen. Likaså för administrativa kostnader såsom förrättningskostnader.	

Fastighetsbeteckning /anläggning	Bedömd konsekvens av planen	Övrig kommentar
Ammenäs 1:345	Fastigheten ges möjlighet till angöring via planlagd gata på allmän plats fram till fastighetsgräns. Servitut för väg 1485K-10/63.1 bör upphävas och fastigheten ingå i ny ga för gata.	
Ammenäs GA 10 Gemensamhets-anläggning för väg och grönområde Gamla Stångevägen	Gemensamhetsanläggningen utvidgas och omprövas. Gemensamhetsanläggningen ska efter utvidgning även omfatta ny väg och vändplan inom planområdets norra del (delområde A). Detta blir en förlängning av Gamla Stångevägen. Delägande fastigheter utökas till antal så att alla nya fastigheter som kommer att nyttja Gamla Stångevägen för sin angöring ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Vid inträde i gemensamhetsanläggningen ska ersättning betalas för anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39. Exploatören ansvarar för genomförandet av och kostnader för flytt av infart och befintliga fiberanläggningar till följd av detaljplanen. Likaså för administrativa kostnader såsom förrättningskostnader.	Förvaltas av samfällighetsförening
Forshälla-Röd GA 3 Röd-Ammenäs samfällighetsföreni ng för väg Ammenäsvägen	Samtliga nybildade bostadsfastigheter kommer att anslutas till Forshälla-Röd GA:3 för att nå ut till den allmänna vägen. Ersättning ska betalas för anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39.	Förvaltas av samfällighetsförening

Fastighetsbeteckning /anläggning	Bedömd konsekvens av planen	Övrig kommentar
Nybildad GA Område A	Ny gemensamhetsanläggning för dagvatten bildas. Gemensamhetsanläggningen föreslås omfatta blivande fastigheter inom planområdets norra del (delområde A).	Förvaltas av nybildad samfällighetsförening
Nybildad GA Område B och C	Ny gemensamhetsanläggning för väg, grönområde och dagvatten bildas. Gemensamhetsanläggningen föreslås omfatta den del av Stångeskogsvägen som ingår i planområdet vilket är ny väg och vändplan samt all allmän platsmark inom planområdets södra delar, delområde B och C. Delägande fastigheter föreslås bli alla fastigheter som nyttjar eller kommer att nyttja Stångeskogsvägen för sin angöring. En sektion föreslås för de gemensamma dagvattenanläggningar som följer av bostadsutbyggnaden inom delområde B och C.	Förvaltas av nybildad samfällighetsförening



Figur 27 Föreslagen fastighetsreglering och gemensamhetsanläggningar inom planområdet. (Illustration: Rådhuset Arkitekter, reviderad av Liljewall Arkitekter).

Tekniska frågor

Gata

Planlagt område för gata har en bredd mellan 6 och 8 meter. Vid gatans slut finns möjlighet att anlägga vändplaner med radie 9 + 1,5 meters hindersfritt avstånd.

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och spillvatten är utbyggt på Ammenäs. Inom planområdet finns en befintlig pumpstation för spillvatten. Vatten- och spillvattensystemet har kapacitet för att ansluta tillkommande bebyggelse inom planområdet. Några särskilda investeringar krävs ej men utbyggnad av kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten kommer att ske för planens genomförande. Utbyggnaden utförs av Uddevalla Vatten fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Förbindelsepunkt anvisas av Västvatten. Förslag till principlösning redovisas i utförd VA-utredning (VA- och dagvattenutredning, AFRY 2024-11-08).

Dagvatten

På Ammenäs gäller enskilt huvudmannaskap för dagvatten. Förslag till principlösning redovisas i utförd dagvattenutredning (VA- och dagvattenutredning, AFRY 2024-11-08). Anläggande av dagvattenanläggning, både gemensam och enskild, sker förslagsvis i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft (200Bq/m3) ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov alternativt bygganmälan.

El, tele och IT-infrastruktur

Ledningsnät för el, tele och datakommunikation finns utbyggt till planområdet. Områdets elnät når idag maxkapacitet och för planens genomförande krävs att ny transformatorstation anläggs i området. Yta för transformatorstation har, i samråd med Uddevalla Energi, placerats strax söder om den befintliga pumpstationen inom planområdet. Området säkerställs i plankartan med E-område (Teknisk anläggning – Transformatorstation).

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande innebär kostnader för exploatör, enskilda fastighetsägare, berörda samfällighetsföreningar, Uddevalla Vatten och nätägare. En översiktlig kostnadsfördelning vad gäller intäkter och utgifter vid detaljplanens genomförande redovisas nedan.

Exploatör

Exploatören, tillika fastighetsägaren till stamfastigheten Ammenäs 1:389, kommer att få utgifter för följande åtgärder inom planområdet:

- Utbyggnad av ny gata inom allmän platsmark.
- Utbyggnad av allmänna dagvattenanläggningar.
- Iordningställande av allmän platsmark.
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning för avstyckning av nya bostadsfastigheter.
- Förrättningskostnader för omlokalisering eller utsläckande av befintliga servitut som är nödvändiga för att kunna fastighetsbilda i enlighet med detaljplanen.
- Flytt av infart och fiberanläggning till Ammenäs 1:237.

Exploatören kommer att få intäkter vid försäljning av kvartersmark.

Enskilda fastighetsägare

Fastighetsägare till nya bostadsfastigheter inom planområdet kommer att få utgifter för:

- Alla åtgärder inom kvartersmark såsom markarbeten, enskild dagvattenanläggning, enskild VA-förläggning, uppförande av boningshus och komplementbyggnader.
- Anslutningsavgift för VA för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet enligt för tiden gällande VA-taxa.

- Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för väg.
- Eventuell anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för naturmark.
- Anslutning till el- och fibernät.

Fastighetsägare till bostadsfastigheter utanför planområdet, som kan få möjlighet till fastighetsreglering, kan få utgifter för:

- Förrättningskostnader för fastighetsbildning, såsom fastighetsreglering eller omlokalisering av servitut.
- Markköp.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid ansökan om bygglov. Detta då exploatören bekostar planarbetet genom planavtal med kommunen.

Samfällighetsförening

Plan- och närområdets olika gemensamhetsanläggningar förvaltas av samfällighetsföreningar. Berörda samfällighetsföreningar kommer att få intäkter och utgifter för drift, underhåll och skötsel av planområdets gemensamma dagvattenanläggningar, vägar och naturområden.

Ledningsägare

VA-anläggning

Uddevalla Vatten bekostar utbyggnad av allmänt ledningsnät för vatten och spillvatten fram till angiven anslutningspunkt.

Uddevalla Vatten får intäkter för anslutningsavgift för vatten och spillvatten från nybildade bostadsfastigheter inom planområdet.

El, tele och IT-infrastruktur

Nätägare för el- och fiber bekostar eventuell utbyggnad av ledningsnät inom planområdet.

Nätägare samt el- och fiberdistributörer får intäkter från nybildade bostadsfastigheter för anslutning till el- och fiber.

Medverkande

Planhandlingarna är på uppdrag av exploatören upprättade av Liljewall Arkitekter genom Isabella Bergh. Planhandlingarna har fram till samråd tagits fram av Rådhuset Arkitekter AB genom Anna Eklund och Atle Heidarsson.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Joel Thölix, ansvarig planarkitekt
Markus Ekstorm, mark- och exploateringsingenjör
Pauline Rossödal, planadminstratör

Referensgrupp

Samordning har skett mellan olika kommunala förvaltningar och myndighetsområden som påverkats utav denna detaljplan.

Andrea Zidek	Christoffer Vikström	Joel Thölix
Enhetschef för plan- och exploatering	Tf. enhetschef plan	Planarkitekt

Uddevalla 19 februari 2025