



Antagen: 2023.02.16
Laga kraft: 2023.09.12
FO 123, Dnr: PLAN.2019.1666



Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för Bräcke Strand

Uddevalla kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
2023-01-26



Innehållsförteckning

Antagandehandling	1
Innehållsförteckning	2
Handlingar	3
Sammanfattning av planförslaget	4
Detaljplanens syfte	6
Planförfarande	6
Beskrivning av detaljplan	7
Förenlighet med miljöbalken	12
Natura 2000	15
Miljömål	16
Undersökning av betydande miljöpåverkan	17
Bedömning av miljöpåverkan	18
Tidigare ställningstagande	18
Övrigt beslutsunderlag	20
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	20
Bebyggelse	26
Genomförandebeskrivning	44
Medverkande tjänstepersoner	48



Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser i skala 1:1000 A1 format.

Till detaljplanen hör:

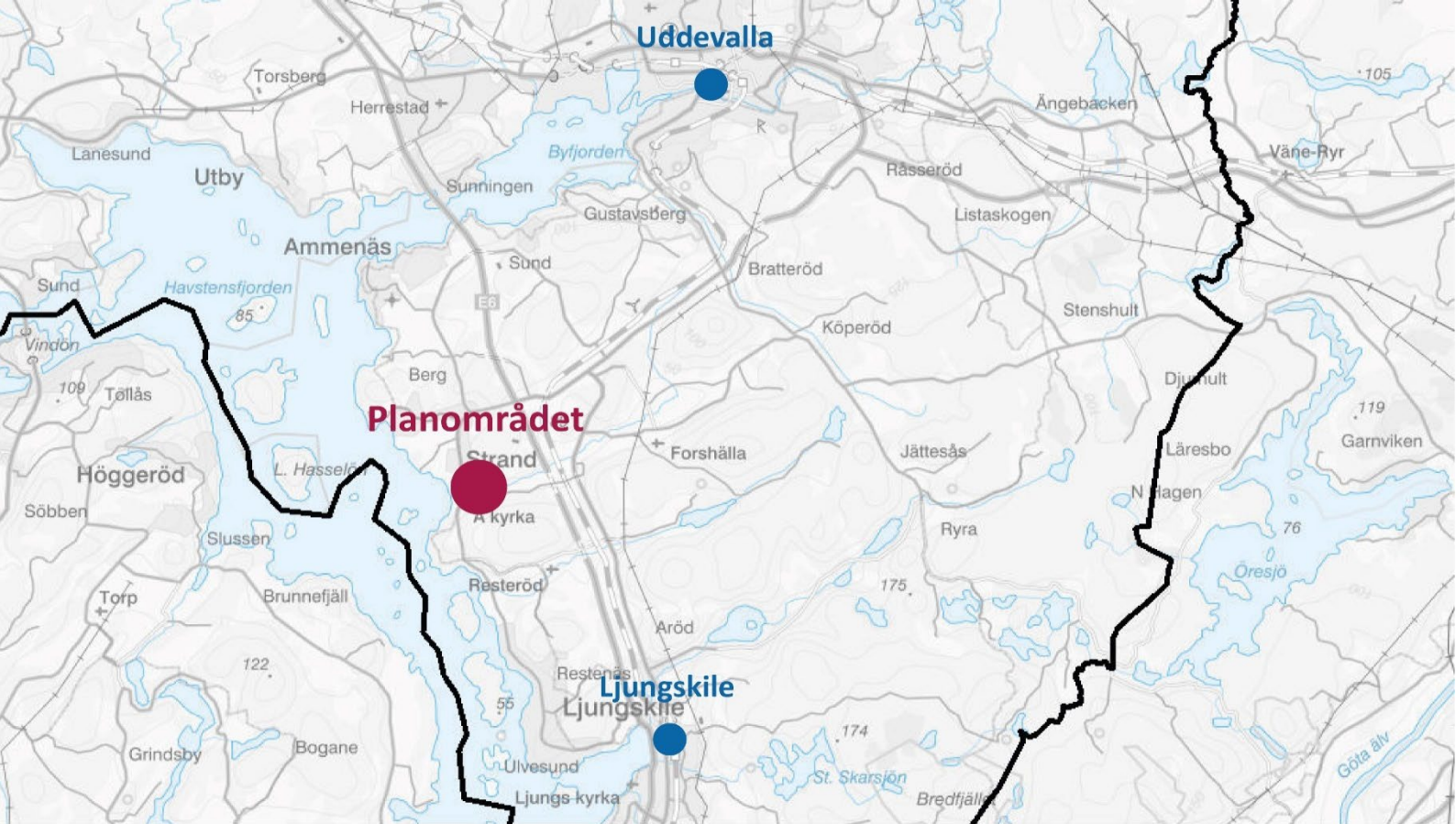
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag. Bilagorna är följande:

- Bergteknisk besiktning (väster delen av planområdet), *Bergab, 2010.12.21*
- Bergteknisk besiktning (östra delen av planområdet), *WSP, 2021.04.16*
- Dagvattenutredning, *Sigma Civil 2022.02.21*
- Geoteknisk utredning, (västra delen av planområdet), *Norconsult 2012.04.25*
- Geoteknisk utredning, *Bohusgeo 2022.09.06*
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021.04.14*





Figur 1. Översiktskarta.

Sammanfattning av planförslaget

- **250 m² bruttoarea:** I förhållande till de ursprungliga byggnadsplanerna för området höjs den tillåtna bruttoarean till 250 m². Detta innebär att den sammanlagda arean för huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får överstiga 250 m².
- **Fastighetsstorlek:** Fastighetsstorlek regleras för att bibehålla Fräknestrandens karaktär sett till exploatering och landskapsbild.
- **Tillskaps:** Möjlighet till att kunna vända större fordon som exempelvis sopbil tillskapas. Korsningarna Norra Åtorpsvägen och Sävbacken samt Södra Åtorpsvägen och Saltåvägen möjliggörs för breddning. Utmed Bergtorpsvägen och Nilsvägen tillskapas möjlighet för vändplan. Utmed Bergtorpsvägen och Saltåvägen möjliggörs det för parkering.
- **Strandskydd:** Inom kvartersmark som påverkas av återinträdande av strandskydd till följd av den nya detaljplanen upphävs strandskyddet igen då marken redan är ianspråktagen.
- **Tekniska anläggningar:** Ytor för tekniska anläggningar tillskapas i form av två transformatorstationer och en pumpstation.

Förändringar i antagandehandlingarna jämfört med granskningshandlingarna

Plankarta

- Planområdesgränsen har reviderats för att inkludera ett mindre område i norr som blev uteslutet i granskningshandlingarna.
- Planområdesgränsen har reviderats för att inkludera del av Madvägen i söder
- Förslag till upphävande av byggnadsplan inkluderar i antagandehandlingarna även åkermarken i söder.
- Del av fastighet Forshälla-Bräcke 17:2, där nyttjanderätt (92/16122) finns, i den nordvästra delen av planområdet är i antagandehandlingarna kvartersmark och var i granskningshandlingarna planlagt som natur. Detta för att nyttjanderätten inte ska ha ett planstridigt utgångsläge.
- Höjdkurvorna har kompletterats med siffror som representerar höjd i meter
- Ny mall för plankartan har använts för att tydliggöra när detaljplanen officiellt har startat.
- Egenskapsbestämmelserna a_3 och a_4 har omformulerats för att tydliggöra vad som innefattas att begreppet "anordningar" syftar på anordningar av väg
- Väg i nordväst har breddats för att inbegripa hela området för ledningsrätt.
- Planbestämmelsen p_1 har tagits bort från fastigheterna Forshälla-Bräcke 18:1 och 17:42 då huvudbyggnad i dagsläget är placerad närmare än fyra meter från fastighetsgräns.

Planbeskrivning

- I granskningshandlingarna stod det beskrivet att nuvarande eller blivande samfällighetsförening är genomförande-, drift och skötselansvarig. Detta har reviderats i genomförandebeskrivningen i antagandehandlingarna.
- Planbeskrivningen har reviderats för att beskriva området i nordväst som i antagandehandlingarna nu utgörs av kvartersmark.
- Planbeskrivningen har reviderats för att förtydliga förordnande enligt 110 § Byggnadslagen.
- I sammanfattning står att takvinkel regleras. Denna skrivelse har tagits bort och antagandehandlingarna reviderats.
- I granskningshandlingarna stod det beskrivet att cirka 100 meter av väg 675 faller inom plangränsen. Denna yta syftar till att upphävas och planbeskrivningen har i antagandehandlingarna reviderats.
- Parkeringsnormens riktlinjer har lagts till för att tydliggöra parkeringsbehovet.
- Genomförandetiden i planbeskrivningen har ändrats från att det står 5 år till 60 månader.



Lokalisering

Planområdet ligger inom området Fräknestranden som är ett utpekade område för permanentning av fritidsbostäder enligt Uddevalla kommuns översiktsplan. Planområdet ligger utmed kusten mellan Uddevalla och Ljungskile. Avståndet med bil till Uddevalla och Ljungskile är cirka 13 respektive tio kilometer. Planområdet omfattar cirka 15 hektar mark. Området omges till stor del av skogsmark. Inom området finns det idag 64 bostadsfastigheter varav två inte är bebyggda med bostadshus.

Bakgrund

Kommunen har sedan länge haft målsättningen att förändra bebyggelsen från fritidsbebyggelse till åretruntbebyggelse (större byggrätt) utmed Fräknestranden under förutsättning att vatten- och avloppsfrågorna kan ges en tillfredsställande lösning. Detta är uttalat redan i den kommunomfattande översiktsplanen ÖP 90, ÖP 2010 samt nuvarande ÖP 2022. VA-utbyggnaden är färdigställd i området. Därmed bedöms en ny detaljplan för området som genomförbar.

Kommunen fattade beslut om planbesked för att upprätta en handfull nya detaljplaner längs med Fräknestranden 2019.01.30. Bland dessa fanns detaljplanerna Forshälla 3 och Forshälla 7. Dessa två planer har sedan dess slåtts samman till en plan – detaljplanen Bräcke Strand. Planen ställdes efter beslut om planbesked i kommunens plankö. Planarbetet startades därefter 2020.12.02 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva områdets lämplighet för höjning och komplettering av befintliga byggrätter. Kommunen har en översiktlig målsättning att möjliggöra för större byggrätter i de befintliga fritidshusområdena utefter Fräknestranden allteftersom de förses med kommunal vatten- och spillvattenanslutning.

Planförfarande

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

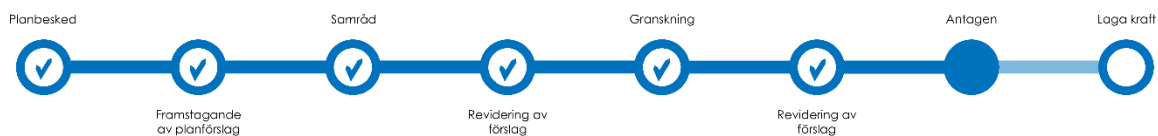
- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens samrådsyttrande gällande betydande miljöpåverkan
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planprocess för standardförfarande

Detaljplanen är nu i antagandeskedet. Dessa handlingar är de slutgiltiga handlingarna inför Samhällsbyggnadsnämnden antagande av detaljplanen. Detaljplanen får antas om marken anses lämplig för användningarna som bedömts i planförslaget. När detaljplanen är antagen



ska kommunen skicka ett meddelande om detta till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till de som senast under granskningstiden lämnat in skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.



Figur 2. Detaljplanens läge i planprocessen. Bockar redovisar färdigställda steg och helmarkerad cirkel redovisar gällande läge i planprocessen.

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

Planskede	
Planbesked	30.01.2019
Uppstart	02.12.2020
Samråd	22.10.2021
Granskning	30.09.2022
Beslut om antagande	16.02.2023
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2023

Beskrivning av detaljplan

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader eftersom förutsättningarna och utmaningarna inte kräver längre genomförandetid.

I alla detaljplaner ska det anges en genomförandetid, det vill säga den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras (4 kap. 21-23 §§ PBL). Under genomförandetiden har markägarna en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, 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 garanterad”.

Allmän plats

Planområdet består av cirka 7,5 hektar allmänplatsmark varav gata utgör cirka 1,6 hektar och resterande består av natur.

Huvudmannaskap

Det råder enskilt huvudmannaskap i nuvarande planer och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen ska ha huvudmannaskapet efter genomförd

Figur 3. Karta över planområdets ungefärliga utbredning.



ny detaljplan. Den nya planen kommer därför att genomföras med fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Planområdet består av cirka 79 300 kvadratmeter kvartersmark varav cirka 79 100 kvadratmeter utgörs av bostäder 200 kvadratmeter utgörs av transformatorstation och pumpstation.

Befintligt

Området består idag av bostadsfastigheter i kuperad terräng med stora delar naturinslag. Bostadsfastigheterna har sedan tidigare endast bestått av sommarbostadshus, men det har genom åren blivit allt vanligare med åretruntbostäder.

Området nås genom väg 675 och från denna väg genom grusvägar som slingrar genom området, anpassat efter områdets terräng.

Markägoförhållande

Inom planområdet är alla fastigheter privatägda.

Berörda fastigheter

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

Forshälla-bräcke 3:1

Forshälla-bräcke 4:1

Forshälla- bräcke 5:1

Forshälla-bräcke 6:1

Forshälla-bräcke 7:1

Forshälla-bräcke 8:1

Forshälla-bräcke 10:1

Forshälla-bräcke 12:1



Forshälla-bräcke 13:1
Forshälla-bräcke 13:2
Forshälla-bräcke 14:1
Forshälla-bräcke 15:1
Forshälla-bräcke 16:1
Forshälla-bräcke 17:1
Forshälla-bräcke 17:3
Forshälla-bräcke 17:4
Forshälla-bräcke 17:7
Forshälla-bräcke 17:8
Forshälla-bräcke 17:9
Forshälla-bräcke 17:10
Forshälla-bräcke 17:11
Forshälla-bräcke 17:14
Forshälla-bräcke 17:15
Forshälla-bräcke 17:16
Forshälla-bräcke 17:17
Forshälla-bräcke 17:18
Forshälla-bräcke 17:19
Forshälla-bräcke 17:20
Forshälla-bräcke 17:21
Forshälla-bräcke 17:22
Forshälla-bräcke 17:23
Forshälla-bräcke 17:24
Forshälla-bräcke 17:25
Forshälla-bräcke 17:26
Forshälla-bräcke 17:27
Forshälla-bräcke 17:28
Forshälla-bräcke 17:29

Forshälla-bräcke 17:30
Forshälla-bräcke 17:31
Forshälla-bräcke 17:32
Forshälla-bräcke 17:33
Forshälla-bräcke 17:34
Forshälla-bräcke 17:35
Forshälla-bräcke 17:36
Forshälla-bräcke 17:37
Forshälla-bräcke 17:38
Forshälla-bräcke 17:39
Forshälla-bräcke 17:40
Forshälla-bräcke 17:41
Forshälla-bräcke 17:42
Forshälla-bräcke 17:43
Forshälla-bräcke 17:44
Forshälla-bräcke 17:45
Forshälla-bräcke 17:46
Forshälla-bräcke 17:47
Forshälla-bräcke 17:48
Forshälla-bräcke 17:49
Forshälla-bräcke 17:50
Forshälla-bräcke 17:51
Forshälla-bräcke 17:52
Forshälla-bräcke 17:53
Forshälla-bräcke 17:54
Forshälla-bräcke 17:55
Forshälla-bräcke 17:56
Forshälla-bräcke 18:1

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats med enskilt huvudmannaskap

NATUR – Naturområde: Användningen NATUR reglerar att denna del av planområdet inte exploateras utan behålls som skogsområde. Motivet till bevarande av naturmark baseras på att området idag har stora naturinslag och att det är viktigt att bevara landskapsbilden i området.

GATA – Gata: Användningen av GATA medger möjlighet till väg som behövs för att angöra befintliga fastigheter inom området. Samtliga vägområden i plankartan fungerar redan idag som väg. Förslaget möjliggör för breddning av väg där så tillåter.

Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Användningen B reglerar att bostäder får byggas vilket även är huvudsyftet med planen.



E₁ - Transformatorstation: Användningen av E₁ medger möjlighet till transformatorstation. Motivet till bestämmelsen att transformatorstationen behöver en avgränsad yta där det ges möjlighet att uppföra teknisk anläggning för att försörja planområdet med el och tele.

E₂ - Pumpstation: Användningen av E₂ medger möjlighet till pumpstation. Motivet till detta är att i detaljplan möjliggöra för den befintliga pumpstationen som uppförts på grund av utbyggnad av VA-nätet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

+0.0 – Markens höjd över nollplanet ska vara angivet i meter: För vägområdet i de centrala delarna av planområdet används planbestämmelse för att reglera markens höjd. Motivet är att säkerställa markens höjd inte överskrider då laster som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar.

lek₁ – Lekplats: Användningen av lek₁ medger möjlighet till lekplats. Motivet till bestämmelsen lek₁ grundar sig i befintlig lekplats och bollplan i området som ämnas bevaras för att stimulera till fysisk aktivitet i en lekfull miljö.

a₁ – Strandskyddet upphävt. Allmän plats: Strandskyddet är upphävt inom allmänplats. Motivet till planbestämmelsen är att marken redan är ianspråktaget på ett sett som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

a₄ – Marklov krävs även för anläggningar och anordningar av väg då last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar. Allmän plats: Motivet till planbestämmelsen är att last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar. I tillhörande geoteknisk utredning bedöms en last om cirka 25 kPa (motsvarande cirka 1,25 m tung fyllning) kunna påföras marken utan att orsaka långtidssättningar.

a₅ – Marklov krävs även för schaktning: Motivet till planbestämmelsen är att schaktning i släntfot kan medföra risker enligt tillhörande geoteknisk utredning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

H₁ – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter: För samtliga huvudbyggnader inom planområdet anges högsta nockhöjd till åtta meter. Motivet är att bevara områdets karaktär som idag består av en- till tvåvåningshus.

H₂– Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter: För komplementbyggnader där H₂ anges är högsta tillåtna nockhöjd fyra meter. Motivet är att inte tillåta att komplementbyggnader bli högre än tillhörande huvudbyggnad.

e₁ – Största bruttoarea är angivet värde i m² per fastighet: En stor del av bebyggelsen består idag av fritidshusområde med huvudbyggnader om cirka 60–80 m² och ett flertal fastigheter där bygglov givits som tillåter större bebyggelse. Inom samtliga fastigheter som är menat för bostadsändamål föreslås en maximal bruttoarea om 250 kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är, i enlighet med syftet med planen, att pröva möjligheten till utökad byggrätt för samtliga bostadsfastigheter.



d₁ – Minsta fastighetsstorlek är angivet i m²: För samtliga bostadsfastigheter inom planområdet begränsas minsta möjliga fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att inte möjliggöra avstyckning av fastighet.

f₁ – Endast friliggande enbostadshus: För samtliga bostadsfastigheter inom planområdet får endast friliggande enbostadshus uppföras. Motivet är att bevara befintlig karaktär i form av friliggande enbostadshus.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns: För samtliga bostadsfastigheter får ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. För komplementbyggnader får ny- och tillbyggnad placeras närmast 1,0 meter från fastighetsgräns. Motivet är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter samt skapa brandsäkerhet mellan fristående byggnader.

b₁ – 60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: För bostadsfastigheter med denna planbestämmelse ska minst 60 procent av fastighetsarean vara genomsläpplig. Motivet är att minimera förändringar i dagvattenflöden samt bevara områdets grönskande karaktär. Fastigheter med planbestämmelsen b₁ är fastigheter som alla är större än 1000 kvadratmeter.

b₂ – 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: För bostadsfastigheter med denna planbestämmelse får endast 50 procent av fastighetsarean hårdgöras. Motivet är att minimera förändringar i dagvattenflöden samt bevara områdets grönskande karaktär. Fastigheter med planbestämmelsen b₂ är fastigheter som alla är mindre än 1000 kvadratmeter.

b₃ – Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig: För användningsområden med denna planbestämmelse får endast 50 procent av marken hårdgöras. Motivet är att minimera förändringar i dagvattenflöden samt bevara områdets grönskande karaktär.

a₂ – Strandskyddet upphävt. Kvartersmark: Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Marken har redan tagits i anspråk på ett sett som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

a₃ – Marklov krävs även för anläggningar och anordningar av väg då last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar. Kvartersmark: Genom planbestämmelsen säkerställs att olika typer av markarbeten kontrolleras genom marklov så att anläggningar och anordningar av väg inte påför belastning på jorden som kan orsaka långtidssättningar. Motivet till planbestämmelsen är att last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar.

n₁ – Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter i förhållande till grundkartan: För bostadsfastigheter med denna planbestämmelse får markens höjd inte ändras mer än 50 centimeter i förhållande till grundkartan. Motivet till bestämmelsen är att reglera mängden last som påförs jorden då dessa kan orsaka långtidssättningar.

n₂ – Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter i förhållande till grundkartan: För bostadsfastigheter med denna planbestämmelse får markens höjd inte ändras mer än en



meter i förhållande till grundkartan. Motivet till bestämmelsen är att inte förändra områdets karaktäristiska terräng samt att inte reducera påverkan på vattenavrinning i området.



– **Marken får inte förses med byggnad:** Område som är markerat med prickmark får inte förses med byggnad. Motivet till planbestämmelsen är att marken inte anses lämplig för uppförande av huvudbyggnad.

För delar av fastigheterna Forshälla-Bräcke 17:34 och 17:52 som är belagda med prickmark syftar även prickmarken att säkra området då last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar. I tillhörande geoteknisk utredning bedöms en last om cirka 25 kPa (motsvarande cirka 1,25 m tung fyllning) kunna påföras marken utan att orsaka långtidssättningar.



– **Marken får endast förses med komplementbyggnad:** Område som är markerat med plusmark får endast förses med komplementbyggnad. Motivet till planbestämmelsen är att göra redan uppförd bebyggelse planenlig.

Illustrationer



– **Del av byggnadsplan som upphävs:** För delar av området upphävs delar av gällande byggnadsplan FO 3 och FO 7.

— **Strandskydd:** Delar av planområdet som omfattas av strandskydd. För samtlig naturmark inom strandskyddsområde i plankarta ligger strandskyddet kvar.

Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL 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 (MB), 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. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård eller friluftslivet samt riksintressen.

Det aktuella planområdet ligger i en kustzon och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB och som med hänsyn till natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

I den gällande översiktsplanen redovisar Uddevalla kommun sin inställning till de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB. I kustzonen, där Fräknestranden ingår, anser

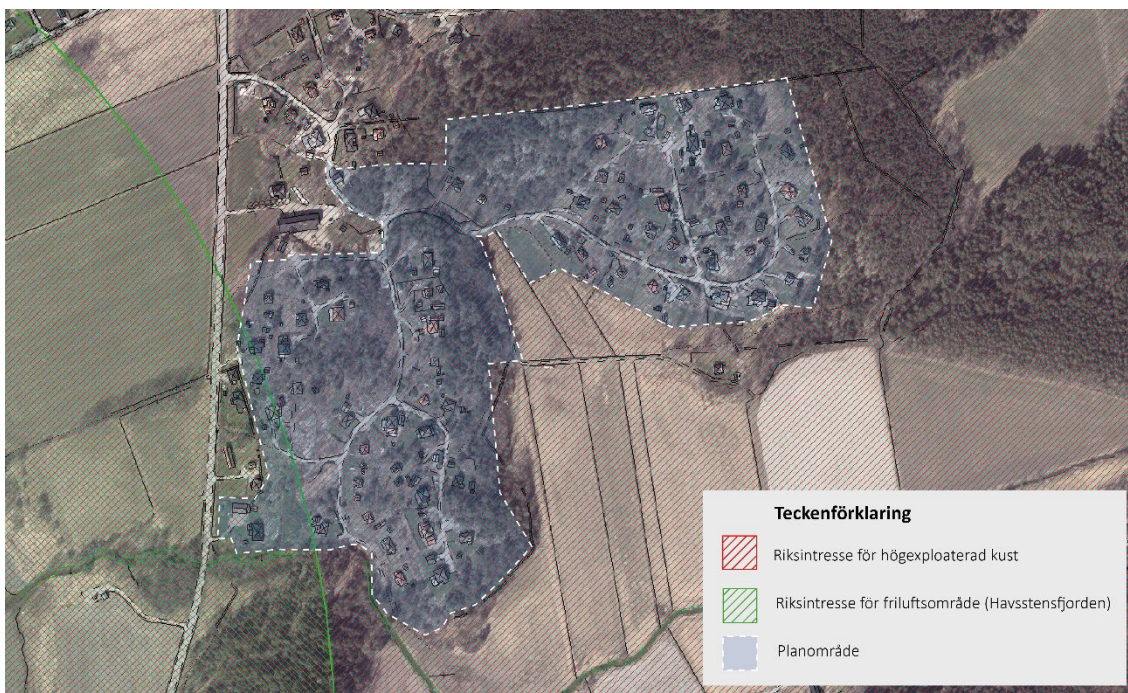


kommunen kunna rymma ny bebyggelse förutsatt att placering, formgivning och färgsättning präglas av kunskap och aktsamhet till landskapet. Den befintliga bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras om det tas stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt vattentillgång, grundvattenkvalitet och möjlighet att lösa avloppsfrågan.

Vissa utpekade områden i kombination med väl anpassad kompletteringsbebyggelse medför enligt kommunen ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap MB. Iakttagande av försiktighet bedöms bebyggelse i form av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte medföra påtagliga skada på värdena inom kustzonen. Det aktuella planförslaget bedöms innebära en marginell påverkan på natur- och kulturvärden.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område för två riksintressen - riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för friluftsliv. Vad gäller riksintresse för högexploaterad kust täcker den stora delar av kustbandet och sträcker sig till cirka två kilometer öster ut till Europaväg 6. Gällande riksintresse för friluftsliv påverkas endast de västligaste delarna av planen med hänvisning till Havstensfjorden. Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena enligt 3 kap. MB.



Figur 4. Riksintressen i och kring planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras hur de påverkas utav detaljplanen.

Havstensfjorden

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen "god ekologisk status" ska uppnås till 2021. I den senaste klassningen från 2015 har den ekologiska statusen fortsatt bedömts vara otillfredsställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfredsställande. Den nya bedömningen innebär också en förskjuten tidsfrist till år 2027 då fjorden inte har förutsättningar att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status tidigare på grund av sitt naturliga läge i inre kustvatten med stor påverkan från land samt låg vattenomsättning.

2009 bedömdes fjordens kemiska status som god, bortsett från förekomsten av kvicksilver. Enligt den senaste klassningen ska kvicksilver inte längre exkluderas från bedömningen, vilket medför att vattenförekomsten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. På grund av fortsatt spridning av lagrat kvicksilver från historiska utsläpp går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna under EU:s gränsvärde i fisk. Därför är ingen tidsram satt för att uppnå kvalitetskravet god kemisk status.

Anslutning av befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala spill- och dricksvattennätet kommer att förbättra möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kommer takytor samt andra hårdgjorda ytor att öka, vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Enligt tillhörande dagvattenutredning bedöms omhändertagandet av dagvatten kunna hanteras lokalt.

Forshällaån

I södra delen av planområdet sträcker sig Forshällaån i västöstlig riktning. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorerna näringsämnen och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Vattenförekomsten är påverkad av näringsämnen/övergödning. Detta visas av kvalitetsfaktorn näringsämnen, som har otillfredsställande status. Kvalitetsfaktorn fisk är bedömd till måttlig status eftersom stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattendragets flöden är dessutom påverkade på ett sätt som är negativt för fiskbestånden eftersom vattenförekomsten är påverkad av markavvattning.

Enligt tillhörande dagvattenutredning bedöms en utbyggnad enligt detaljplanen inte påverka den ekologiska och den kemiska statusen av Forshällaån.

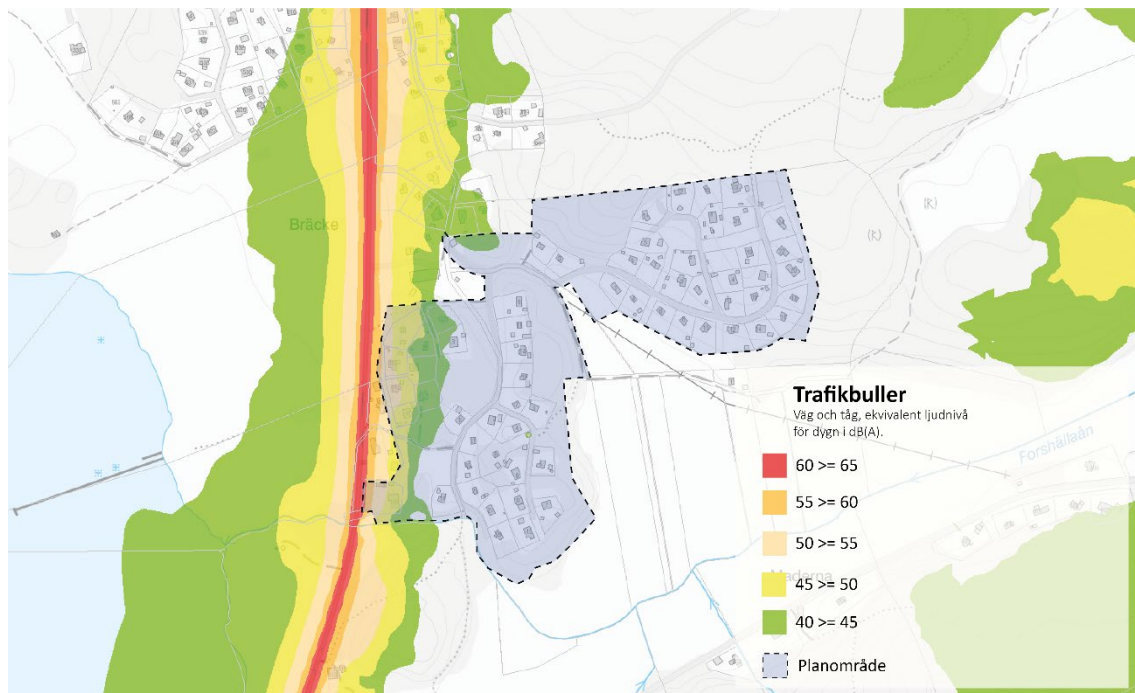
Fisk och musselvatten

Havstensfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Genom att ansluta befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala VA-nätet bedömer kommunen att möjligheterna att uppnå en bättre vattenkvalité i Havstensfjorden förbättras. Således bedöms inte detta planförslag motverka målet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för musselvatten.



Buller

Planförslaget bedöms inte innebära någon avsevärd påverkan på bullernivåerna i området. Bullernivåerna antas vara av fortsatt samma värde som vid bullermätningarna som utfördes 2007 och av liknande karaktär. Detta baseras på att hastighetsbegränsningen är densamma sedan mätningen samt att årsdygnstrafiken har varit relativt konstant enligt de tre utförda mätningarna åren 1989, 2003 och 2015 (1989: ådt 760, 2003: ådt 770 och 2015: ådt 730). Det har inte skett förändringar av trafiksituationen i anslutning till väg 675 som avsevärt skulle kunna medföra en högre trafikbelastning och högre buller. Slutsatsen är att bullernivåerna är av fortsatt lämplig nivå för att genomföra detaljplanen utan en kompletterande mätning.



Figur 5. Bullerkartering för ekvivalent ljudnivå från 2007. Genomförd av konsult ÅF-Ingemansson.

Områdesskydd

Områdesskyddet stöds av miljöbalken 7 kap. med dess olika bestämmelser om skydd. Det används för att skydda bevarandevärde resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet.

Natura 2000

Det finns inga natura 2000 områden inom eller i närheten av planområdet. Däremot utgör den norra delen av Havstensfjorden ett naturreservat där delar av fjorden utgör Natura 2000-område. Aktuellt planområde ingår inte i det skyddade området men har Havstensfjorden som recipient till följd av de hydrologiska förhållandena på platsen, vilket ställer krav på dagvattenhantering och rening. Kommunens bedömning är att dessa krav kan uppfyllas på en godtagbar nivå vid ett genomförande av planförslaget.

Miljömål

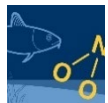
Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget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



Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i problemet med mängden växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav gällande detta. Målet är att halten av växthusgaser i atmosfären ska, i enlighet med FN:s ramkonvention för 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.

Genomförande av planförslaget kan komma att resultera i ökad bilanvändning, vilket i dagsläget kan innebära en negativ inverkan i förhållande till detta miljömål. Det kan också generera ett ökat underlag för kollektivtrafiken som i sin tur kan ses som positivt. Eftersom planförslaget gäller ett redan exploaterat område antas befintlig bebyggelse nyttjas i hög grad vid vidare exploatering av befintliga fastigheter i området. Detta ses som positivt gällande miljömålet i stället för att bygga ett nytt bostadsområde.



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.

Kommunens intentioner med att planera för åretruntboenden längs med Fräknestranden har resulterat i att VA-nätet byggts ut och i takt med detta detaljplanläggs ett flertal områden längs med Fräknestranden. Utbyggnaden innebär att samtliga fastigheter inom planområdet kopplas till det kommunala VA-nätet. En anslutning av befintliga fastigheter till det kommunala VA-nätet ger positiva miljöeffekter i och med att bristfälliga enskilda lösningar med begränsad rening kan undvikas. Således bidrar detta till att minska gödande halter i mark och vatten.



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.



Planområdet är idag anslutet på det kommunala VA-nätet, vilket bidrar till att uppnå detta miljömål eftersom vatten och spillvatten kan omhändertas på ett bättre sätt än innan. De höjda byggrätterna väntas inte i någon större omfattning påverka situationen för dagvatten inom eller i närheten av planområdet och därmed inte motverka miljömålet.



God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Målet är 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.

Det kan ses som positivt att förslaget i synnerhet nyttjar redan ianspråktagen mark i stället för obebyggd. Genom att reglera exploateringen av området säkerställs en god bebyggd miljö i förhållande till landskaps- och kulturvärden genom att bibehålla områdets karaktär. Planen antas bidra till detta mål eftersom den tar hänsyn till befintliga områden och utvecklar området till åretruntstandard.



Ett rikt växt och djurliv

Miljömålet ”ett rikt växt och djurliv” grundar sig i problematiken med våra växt- och djurliv minskar till följd av hur vi nyttjar mark och miljö. Målet är att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Planförslaget ser till att bibehålla stora delar av den naturmark som finns i området i största möjliga utsträckning för att bevara dessa miljöer som en social miljö och även till fördel för områdets flora och fauna. På så sätt ser planen till att bibehålla och bidra till detta mål genom att inte eliminera habitat.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Förslaget till detaljplan stämmer väl överens med kommunens intentioner och har mycket marginell inverkan på miljön. Föreslagen markanvändning bedöms ej medföra negativ inverkan på riksintressen och heller inte bidra till betydande miljöpåverkan. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt länsstyrelsesamråd på undersökningen av betydande miljöpåverkan daterat 29.04.2021.



Bedömning av miljöpåverkan

Enligt PBL 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 (MB), SFS 1998:808, ska tillämpas.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

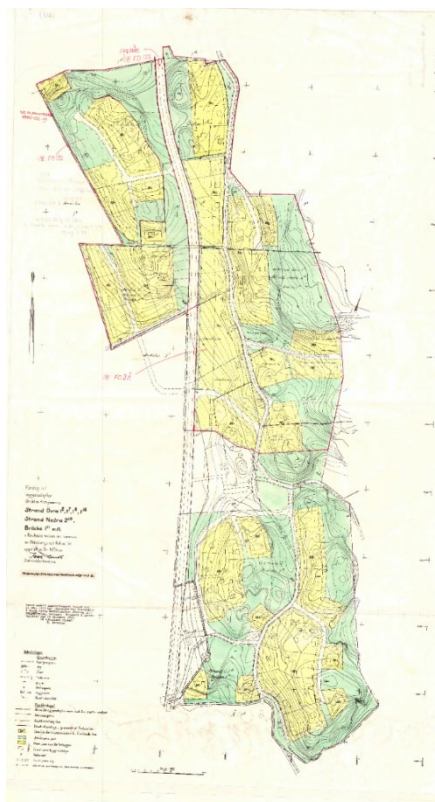
I översiktsplan 2022 pekas området längs med Fräknestranden ut som ett bebyggelseområde på landsbygden. Detta med undantag för de områden i södra delarna som istället behandlas av fördjupad översiktsplan för Ljungskile. Områdets geografiska placering med närhet till både havet och goda kommunikationer gör Fräknestranden till ett attraktivt boende på landsbygden.

Området är utpekade för komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter. Byggelseutveckling ska inte ske i grönområden och på jordbruksmark. Gröna stråk och jordbruksmark ses som sammanhängande naturmiljöer från öst till väst och denna landskapsbild ska bevaras i hela området, särskilt Fräknestrandens centrala delar. Komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter ska i första hand ske i områden utpekade som befintlig sammanhängande bebyggelse.

Detaljplaner

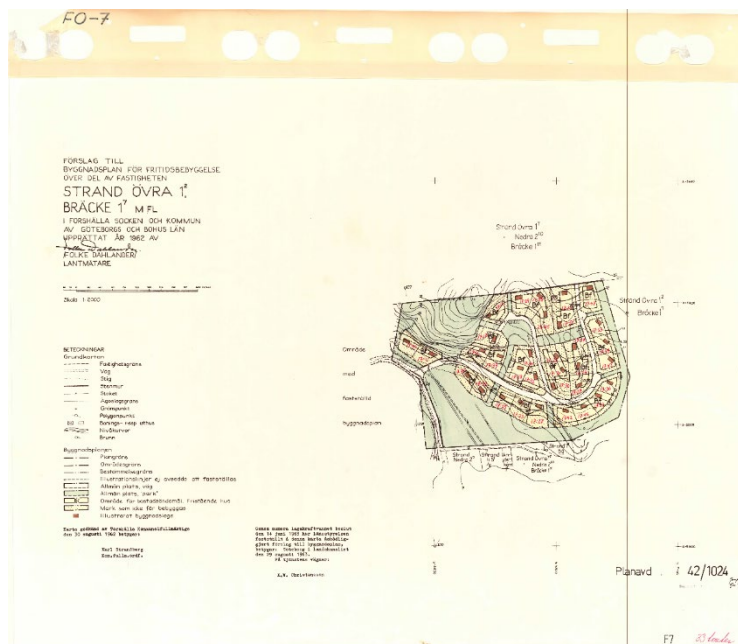
För planområdet gäller byggnadsplan Strand övra 1:2, 1:7, 1:8, 1:16, Strand nedra 2:10, Bräcke 1:11 mfl. för den västliga delen av planen samt Strand övra 1:2, Bräcke 1:7 mfl. för den östliga delen. Planerna fick laga kraft 1958 respektive 1963. Byggnadsplanerna gäller som detaljplaner. Kommunens arkivnummer för planerna är FO 3 respektive FO 7 och Lantmäteriets arkivnummer för planerna är 14-FOR-888 respektive 14-FOR-1024. Vid ett antagande av det nya detaljplaneförslaget ersätts de gällande byggnadsplanerna i sin helhet utöver vissa ytor som föreslås att upphävas.

Den gällande planen för den västra delen av planområdet, FO 3, tillåter huvudbyggnad och tillhörande uthus uppnå en sammanlagd byggnadsarea på 80 m². Antal våningar är begränsat till en våning om högst 3,5 meters byggnadshöjd samt högst 2,0 meter för friliggande uthus. Placering regleras med prickad mark där inga byggnader får uppföras.



Figur 6. Den västra av de gällande byggnadsplanerna för planområdet (FO 3)

Den gällande planen för den östra delen av planområdet, FO 7, tillåter fristående bebyggelse med en högsta byggnadsarea på 60 m², med en tillhörande uthusdel på max 15 m². Antal våningar är begränsat till en våning om högst 3,0 meters byggnadshöjd samt högst 2,5 meter för friliggande uthus. Taklutning för byggnaders yttertak regleras även till högst 30°. Placering regleras med prickad mark där inga byggnader får uppföras.



Figur 7. Den östra av de gällande byggnadsplanerna för planområdet (FO 7)

Förordnande enligt 110 § Byggnadslagen

För den västra delen av planområdet, där planen FO 3 gäller, finns även ett förbud från år 1959 mot schaktning och trädfällning, enligt 110 § byggnadslagen (aktnummer 14-F-640).

Länsstyrelsen var den myndighet som beslutade om förordnande enligt 110 §. Deras roll angående 110 § förordnande upphörde i och med 17 kap. 17 § ÄPBL och Länsstyrelsen kan därmed inte upphäva förordnandet.

Detta är ett särskilt beslut som alltså ligger kvar oavsett framtagandet av ny detaljplan. Regeringen håller för närvarande på att se över och utreda behovet av förordnandet och om det är möjligt att dessa kan upphöra att gälla. Det är således krav på att söka marklov för att genomföra någon av de ovan nämnda åtgärderna inom området till följd av denna bestämmelse.

Kommunen bedömer att förbud mot schaktning och trädfällning inte är en lämplig bestämmelse enligt detaljplanens syfte. Tillhörande geoteknisk utredningen visar inte heller på att förbud mot schaktning krävs för området som täcks byggnadsplan FO 3.

Planbesked

Kommunstyrelsen fattade beslut 2019.12.02 om att godkänna uppförande av detaljplaneförslag för planområdet. Förslag till detaljplan avser att ändra bygrätten på de berörda byggnadsplanerna (FO 3 och FO 7) och anpassa planerna för att möjliggöra för åretruntboende. Med grund i att ledningsnätet för vatten och spillvatten anläggs längs med Frånestranden anses upprättande av detaljplan för området möjligt.

Övrigt beslutsunderlag

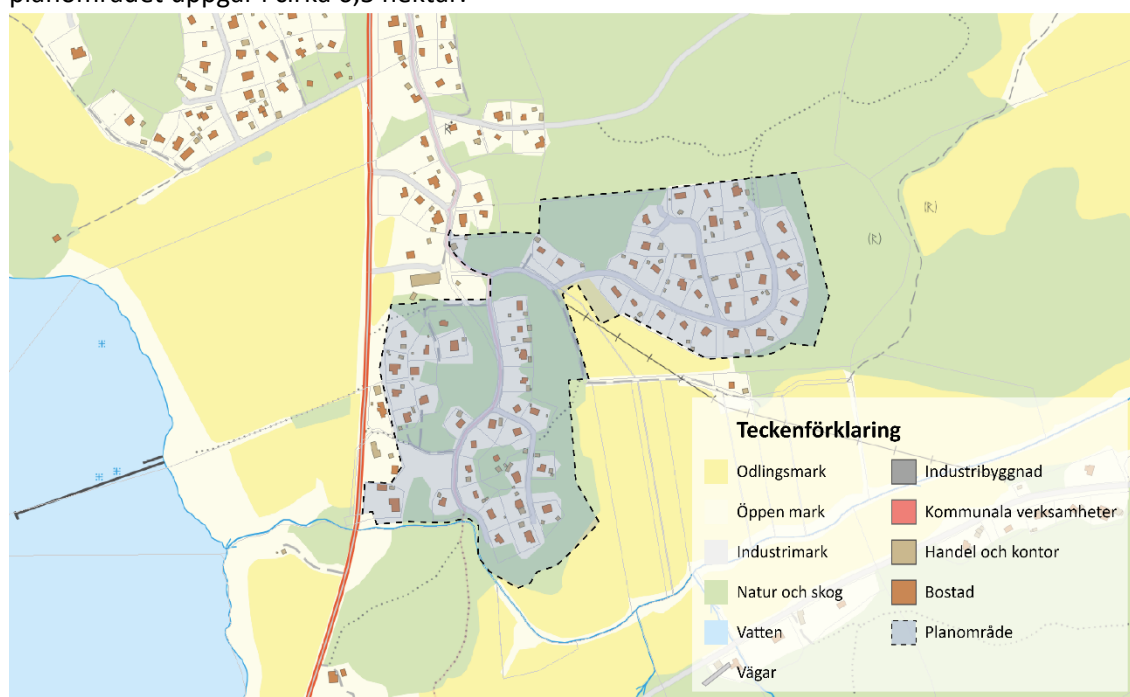
Den nya detaljplanen bedöms följa kommuns dagvattenstrategi, de nyligen antagna parkeringsnormerna, samhällbyggnadsstrategin, VA-strategin, kulturmiljövårdsplanen samt avfallsplanen för Uddevalla kommun.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående markanvändning

Förutsättning

Planområdet är cirka 15 hektar stort och består idag till stora delar natur med i kuperat landskap där sommarstugor med tillhörande tomt som till stor del anpassats till form och placering utefter naturen och dess terräng. Den sammanlagda ytan för tomterna inom planområdet uppgår i cirka 6,5 hektar.



Figur 8. Befintlig markanvändning i och kring planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget är kvartersmarken oförändrad. För att säkerställa tillgänglighet till samtliga fastigheter och möjligheten för sopbilar att vända ianspråkta natur som i gällande byggnadsplaner är betecknade med parkmark. Mer om detta i kapitlet "Gator och trafik".

I planområdets nordvästra delar, direkt söder om fastighet Forshälla-Bräcke 17:2, tillskapas kvartersmark som möjliggör komplementbyggnad. Marken har sedan innan byggnadsplan FO 3 vann laga kraft nyttjats för privat bruk men området är i byggnadsplanen uttritad som "allmän plats, park". Området är sedan 1981 upplåtet med nyttjanderätt (92/16122). Genom att planlägga området som kvartersmark med plusmark och prickmark möjliggörs det för att marken fortsatt ska kunna nyttjas för privatbruk och även en framtida marköverföring.

Naturmiljö

Natur

Förutsättning

Planområdet är cirka 15 hektar stort utgörs idag till stor del av naturmark som i gällande byggnadsplaner betecknas som parkmark. Området består av sommarbostadsbebyggelse i kombination med trädbevuxen tidigare skogs- och hållmark med blandskog i för området typiskt kuperat fjordlandskap. Marknivåerna inom området varierar kraftigt från ifrån cirka tio meter över havet i planområdets mitt som består av en bollplan till planområdets östra delar som är mäter cirka 50 meter över havet.

Planområdets omgivning utgörs till stor del av varierat landskap bestående av kuperade skogspartier och öppna jordbruksmarker. Norr om planområdet är ytterligare ett område med villatomter och fritidsboenden lokaliserat. Vidare ligger området nära inpå fjorden och landsvägen i väster, dock är området till stora delar avskärmat på grund av den kuperade terrängen, bortsett från de västligaste fastigheterna som har utsikt mot fjorden. Denna västliga del av planområdet består av en höjd som sluttar mot Åsebukten i väster och en åkermark strax utanför planområdets gräns i öster. Områdets ostliga delar möts av denna åkermark i söder för att sedan slutta upp mot norr. Denna lägre åkermark separerar till stora delar det västliga området från det östra.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget är målsättningen att ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen och på så sätt minimera påverkan på dess omgivning.

I planområdets nordvästra delar, direkt söder om fastighet Forshälla-Bräcke 17:2, tillskapas kvartersmark som möjliggör komplementbyggnad. Detta område används idag för privat bruk men är i byggnadsplan FO 3 planlagd för "allmän plats, park".

Planförslaget möjliggör för två vändplaner för att underlätta för att sopbilar och andra större fordon lättare ska kunna framföras inom området. Dessa vändplaner möjliggörs utmed Bergtorpsvägen och Nilsvägen. I korsningarna Norra Åtorpsvägen och Sävbacken samt Södra Åtorpsvägen och Saltåvägen möjliggörs det för breddning för att möjliggöra vändning för sopbilar.

En stor del av vägområdena breddas där det är möjligt för att ge rum till diken som inkluderas i vägområdet. Detta sker på mark som i gällande byggnadsplaner är planlagda som "allmän plats, park" som idag är natur.

Utöver detta tillskapas även möjlighet för att anlägga två vägar i de ostligaste delarna av planområdet längs med Madhagsvägen.

Träd och andra större växtligheter inom privata fastigheter kan komma att undanröjas då planen möjliggör för större huskroppar, tillbyggnader, uteplatser med mera.



Rekreation

Förutsättning

Området omges av tillgängliga och fina naturmarker för rekreation. Bebyggelsens placering gör det möjligt att med enkelhet röra sig ute i naturen. Även stora delar av den närbelägna strandlinjen är tillgänglig för allmänheten och fyller idag en stor funktion för rekreation, bad, fiske med mera.

Genom områdets västliga delar, utmed Saltåvägen, sträcker sig Kuststigen. Kuststigen är en samling av kustnära vandringsleder längs Bohuskusten. Den består av både längre sammanhängande etapper och separata rundslingar. I Uddevalla sträcker denna sig från Mollön i nordväst, via centrum, förbi Råssbyn och vidare genom Ljungskile.

I planområdets mittre delar, strax norr om åkermarken, finns idag en fotbollsplan samt en mindre lekplats.

Planförslag och konsekvenser

De höjda byggrätterna som föreslås väntas inte innebära någon negativ påverkan på tillgängligheten till omkringliggande natur och rekreationsytor. Då fler väntas bosätta sig i området permanent tack vare de höjda byggrätterna kan omkringliggande naturområden komma att användas mer och således höja områdets rekreationsvärden genom att exempelvis trampa upp stigar.

Kuststigen sträcka genom området lämnas orörd. I planförslaget skapas dock möjlighet till vägbreddning av Saltåvägen och bedöms inte påverka kuststigen.

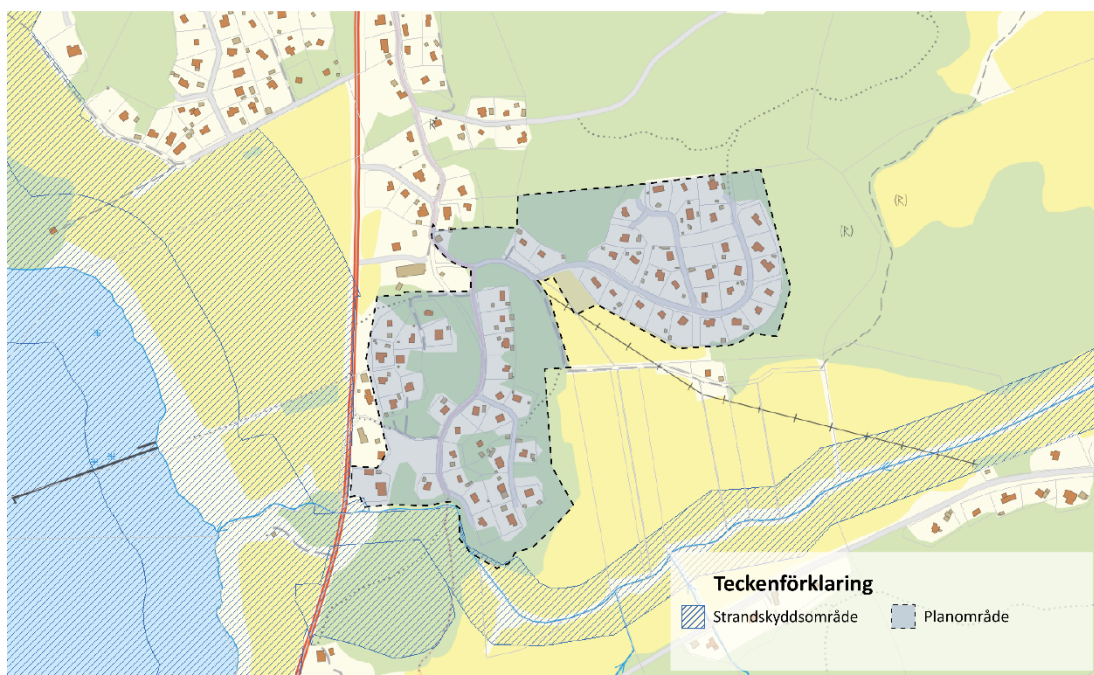
Strandskydd

Förutsättning

1975 inträdde generellt strandskydd om 100 meter kring sjöar och hav. Strandskyddet syftar till att bevara allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsmiljöer för växt- och djurliv. Den mark som 1975 omfattades av stadsplan eller byggnadsplan undantogs dock. Enligt miljöbalken (1998:808) inträder det generella strandskyddet när en befintlig stads- eller byggnadsplan som antagits innan 1975 ersätts av en ny detaljplan.



Planområdets sydvästliga delar omgärdas till viss del av strandskydd från både Åsebukten i väster och Forshällaån i söder men inom gällande detaljplan finns inget strandskydd.



Figur 9. Strandskydd i relation till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Delar av planområdet sydvästliga delar ligger inom 100 meter från Forshällaån. Detta innebär att mark som redan idag har planlagts för väg och bostadsändamål och som är ianspråktaget i sin helhet kommer att omfattas av förbud som skulle komma att hindra såväl nuvarande markanvändning som planerad. Enligt BPL (2010:900) 4 kap 17 § får strandskydd upphävas genom detaljplan om det finns särskilda skäl och det är förenligt med strandskyddets syften. En förutsättning är att det allmänna intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddsintresset. Prövningen ska göras mot bestämmelserna i 7 kap i miljöbalken.

Ett upphävande av strandskydd på redan ianspråktagen kvartersmark och vägområden anses inte medföra någon negativ effekt på strandskyddets syften i och med att platsen redan är exploaterad ur detta hänseende. Den befintliga fria passage närmast Forshällaån ligger inom naturmark i gällande byggnadsplan och föreslås förbli naturmark där strandskydd inträder.

I plankartan finns en särskild bestämmelse för de områden som omfattas av upphävande av strandskydd. En egenskapsbestämmelse (a_1) tillskrivs den allmän platsmark där strandskydd upphävs medan en egenskapsbestämmelse (a_2) tillskrivs den kvartersmark där strandskydd upphävs. För samtlig naturmark inom strandskyddsområde i plankarta ligger strandskyddet kvar.

Grund för upphävande av strandskydd

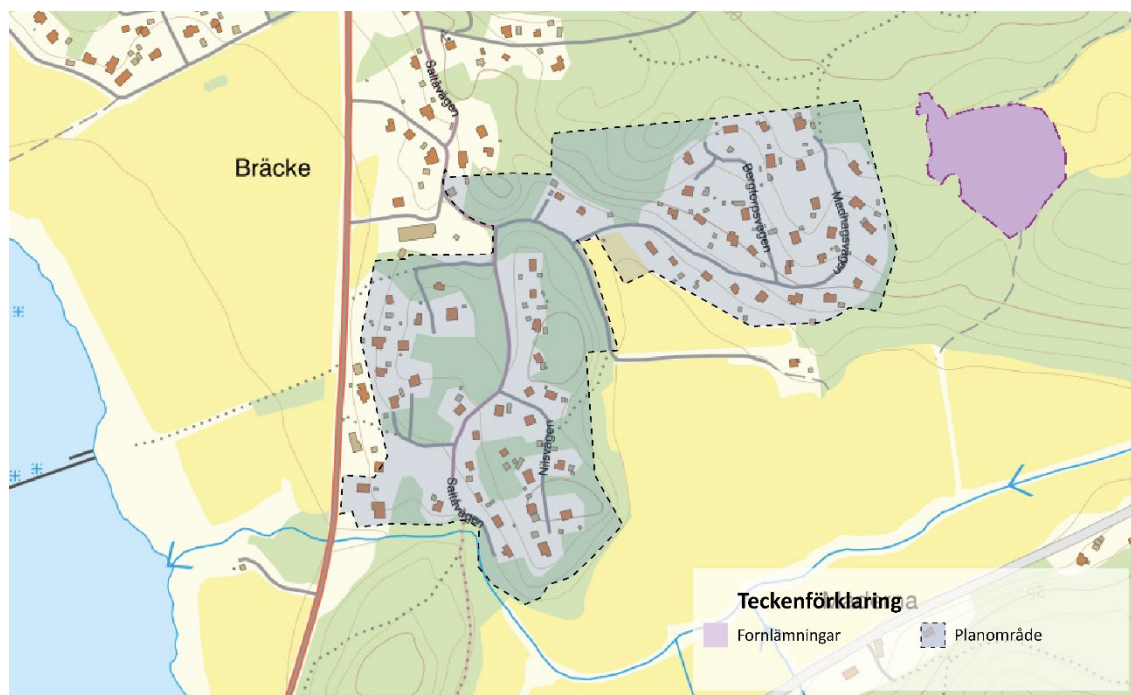
Miljöbalken (1998:200) 7 kap 18§c punkten 1. Marken är redan ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Genomförande av planen bedöms inte

innebära någon väsentlig förändring för växt- och djurliv och inte heller strida mot strandskyddets syften.

Kulturmiljö

Arkeologi

Inom planområdet finns det idag inga kända arkeologiska fynd. Cirka 50 meter öster om planområdet är fornlämningen L1970:5930 lokaliserad. Under våren 2022 genomfördes en arkeologisk förundersökning som fastställde fornlämnings avgränsning.

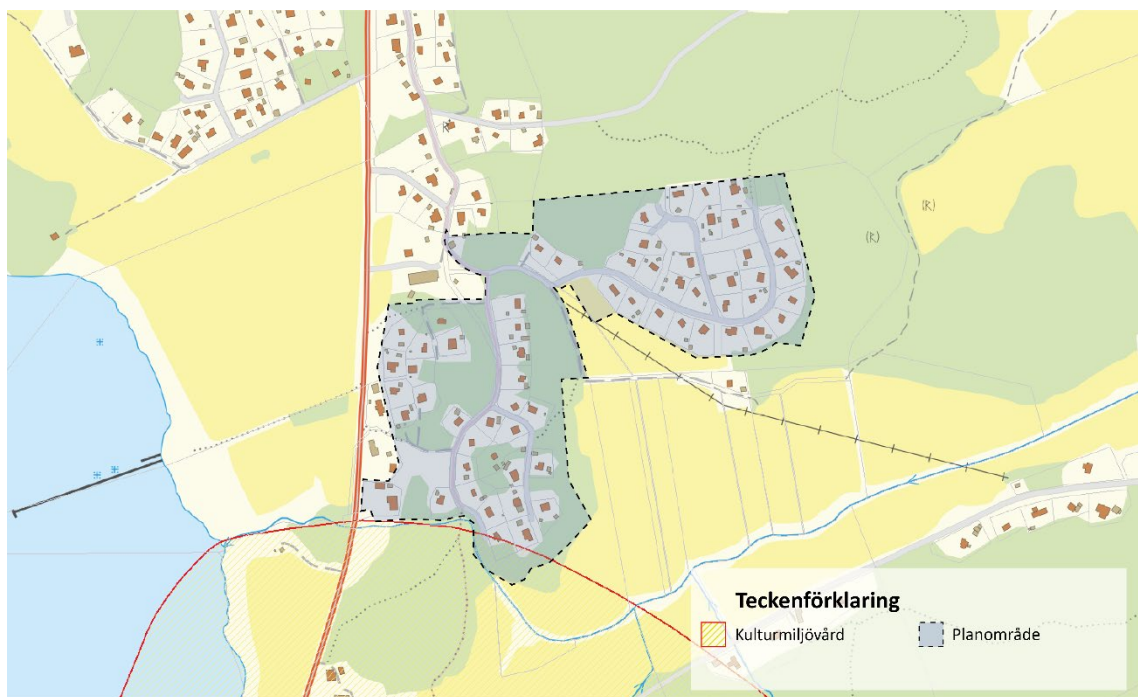


Figur 10. Fornlämningar intill planområdet.

Kulturmiljövård

Förutsättning

I Kulturmiljövårdsprogrammet framgår sträckan Ulvesund och Ranneberg som ”präglad av äldre gårdsmiljöer, samt sommarvillor och sommarstugor från 1900-talet” och har pekats ut som värdefull bebyggelsemiljö. Bebyggelsen mellan Ljungskile och Råssbyn utgör en värdefull miljö som visar på ett tidstypiskt skeende i övergången från agrart samhälle till ett fritidsinriktat boende. Den sydligaste delen av planområdet omfattas av denna värdefulla bebyggelsemiljö. Avgränsningen för denna värdefulla bebyggelsemiljö sträcker sig cirka sju kilometer söderut men innefattar endast delar av de två sydligaste bostadsfastigheterna Forshälla-Bräcke 17:50 och 17:51. Planen anses baserat på detta inte påverka området för värdefull bebyggelsemiljö.



Figur 11. Kulturmiljövård i planområdets allra sydligaste delar.

Planförslag och konsekvenser

Höjda byggrätter inom området kommer i sig påverka områdets karaktär. Med hjälp av bestämmelser för högsta bruttoarea, minsta fastighetsstorlek, markens genomsläpplighet och nockhöjd är målsättningen att bevara områdets karaktär och samtidigt möjliggöra för åretruntboende.

Landskapsbild

Förutsättning

Planområdet består idag mestadels av bostadsfastigheter. Utöver dessa fastigheter består större delen av marken av vildvuxen natur. I de centrala delarna av planområdet vid fotbollsplanen sträcker sig ett åkerlandskap söderut, bortom planområdets gränser.

Planförslag och konsekvenser

Områdets naturmarker ämnas att bevaras. Detta stärks genom att planlägga de områden som idag utgörs av natur som "natur" i plankartan. Där möjlighet finns breddas dock vägområdet i plankartan gentemot gällande byggnadsplaner, detta för att ta höjd för att grusvägar naturligt blir bredare med tiden.

Utöver vägbreddning har tillfarer i plankarta tillskapats till de fastigheter som saknat detta i gällande byggnadsplaner. Ytterligare två vändplaner har tillskapats. Dessa förändringar anses vara så pass små att de inte påverkar landskapsbilden nämnvärt.

För områdets nordvästra delar tillskapas kvartersmark, direkt söder om fastighet Forshälla-Bräcke 17:2. Detta påverkar dock inte landskapsbilden då området sedan tidigare är ianspråktaget.

Bebyggelse

Gestaltning & utformning

Förutsättning

Inom planområdet finns det idag två gällande byggnadsplaner. För det västra området gäller FO 3 och för den östra delen av området gäller FO 7.

I byggnadsplan FO 3 tillåts en huvudbyggnad och tillhörande uthus uppnå en sammanlagd byggnadsarea på 80 m². Antal våningar är begränsat till en våning om högst 3,5 meters höjd samt högst 2,0 meter för friliggande uthus. Placering regleras med prickad mark där inga byggnader får uppföras.

I byggnadsplanen för den östra delen av planområdet tillåts högsta byggnadsarea uppgå i 60 m², med en tillhörande uthusdel på max 15m². Antal våningar är begränsat till en våning med högsta byggnadshöjd på 3,0 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Taklutning för byggnaders yttertak regleras även till högst 30°. Placering regleras med prickad mark där inga byggnader får uppföras.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att byggerätten ökar till 250 m² sammanlagd bruttoarea till följd av att området har försetts med kommunalt vatten och spillvattennät. Byggnaders höjd regleras av en standardiserad högsta nockhöjd på åtta meter för huvudbyggnad och fyra meter för komplementbyggnad. Höjden regleras på detta sätt för att tydliggöra för fastighetsägaren samt för att kunna anpassa bebyggelsen efter områdets förutsättningar och befintlig karaktär. Vidare tas all prickad mark bort och ersätts av placeringsbestämmelser där minsta avstånd från ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad är 4,5 meter till fastighetsgräns. För ny- och tillbyggnad av komplementbyggnad ersätts minsta avstånd till fastighetsgräns till 1,0 meter.

För ett område direkt söder om fastighet Forshälla-Bräcke 17:2 tillskapas en yta för kvartersmark anpassat för befintlig komplementbyggnad. Området är sedan tidigare planlagt som "allmän plats, park" men har varit bebyggt sedan före byggnadsplanen vann laga kraft. Detaljplanen anpassar sig efter det nyttjande som råder och området möjliggör för komplementbyggnad.

Offentlig service

Förutsättning

I närområdet finns det idag ingen skolverksamhet. Skolor och övrig offentlig service hänvisas till Ljungskile (10 km), Forshälla (7 km) och Uddevalla (13 km). Kommunen ser över möjligheterna till att upprätta en skola i området. Avståndet till närmaste förskola, Lustträdgården, är drygt 1,5 kilometer söderut. Närmsta grundskola upp till årskurs sex är Forshällaskolan som är lokaliserad cirka sex kilometer nordost om planområdet. Skolbussar passerar i dag på länsväg 675.

Kommunen har sökt bygglov för en förskola om åtta avdelningar samt rivningslov av befintlig byggnad cirka två kilometer norrut i Råssbyn på fastigheten FORSHÄLLA-STRAND 5:1. I övrigt har kommunen två övriga skolprojekt pågående i Ljungskile, en förskola och en grundskola



samt ytterligare en grundskola i Skäret, cirka fem kilometer norr om planområdet, som ser till kommunens befolkningsutveckling och behovet av fler skolor i kommunen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan komma att innebära en marginell ökning i underlag för skolor och förskolor i området på grund av att familjer kan flytta in i högre grad till åretruntbostäder. Att tänka på är dock att flera av fastigheterna inom planområdet redan har denna standard där detaljplanen behöver anpassas efter situationen för området.

Kommersiell service

Förutsättning

Den närmaste fullskaliga kommersiella servicen finns idag i Ljungskile cirka tio kilometer söderut alternativt Uddevalla centrum cirka 13 kilometer norr ut. För tillfället finns det inga planer på utveckling av service i och kring området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan komma att innebära en liten ökning i underlag för kommersiell service i och med anpassningen av detaljplanen till åretruntboende.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Förutsättning

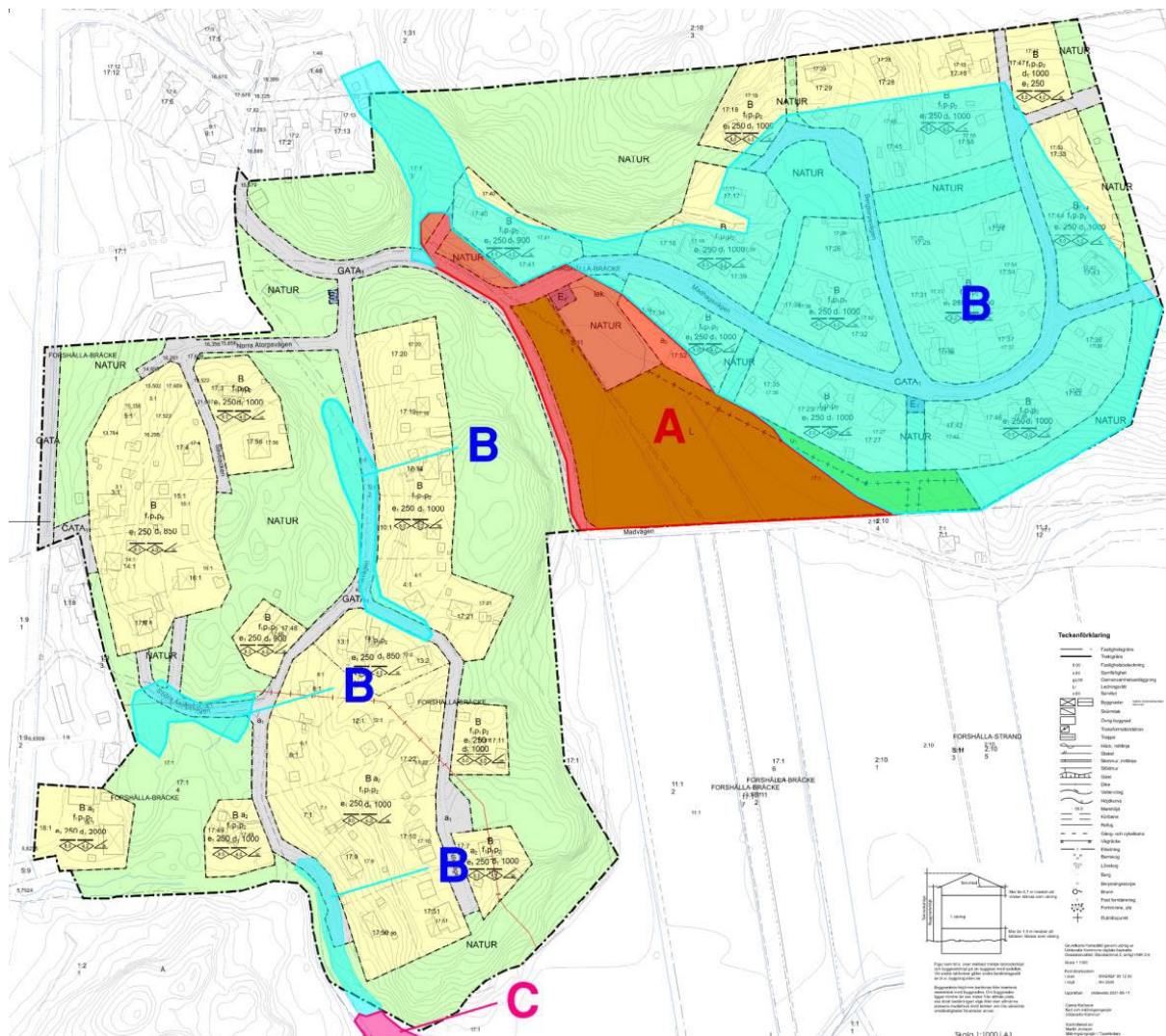
För planområdet har det skett två geotekniska utredningar, en för det västra området och en för den östra. Den geotekniska utredningen för den västra delen av planområdet genomfördes år 2012 medan för den östra delen år 2021. Efter samrådet 2021 sattes de båda utredningarna samman till ett PM då en revidering av den geotekniska utredningen krävdes.

I undersökningsområdet har beskrivning av de geotekniska förhållandena delats in i tre typområden, A-C, enligt Figur 12 nedan. Inom övriga delar av utbredningsområdet bedöms jordlagerföljden utgöras av ett osammanhängande tunt lager jord ovan berg eller berg i dagen.

Inom delområde A utgörs ytlagret av siltig torrskorpelera och tjockleken varierar i huvudsak mellan 1–1,5 meter. Lerans mäktighet varierar mellan cirka två och åtta meter. Mäktigheten är störst inom åkermarken söder om planområdets mittrre delar och minskar mot delområdets ytterkanter. Vid nybyggnation inom delområdet föreslås därför att byggnader antingen grundläggs på pålar eller kompensationsgrundläggs. Eventuell permanent höjning av markytan föreslås kompenseras med lättfyllning. Enligt utredningen bör en planbestämmelse införas som reglerar att belastning på 25 kPa ej överskrids i delområde A.

Inom delområde B har ingen lera påträffats och består mestadels av sandig silt med en mäktighet mellan 3–5 meter. I delområdets nordvästra delar finns en slänt i vilken det rinner en bäck. Viss erosion finns i detta område och har åstadkommit mindre ras i bäcken. Slänten är

som helhet stabil enligt den geotekniska utredningen och anses inte heller påverka någon av planområdets bostadsfastigheter.



Figur 12. Planområdet delas in i tre delar - A, B och C.

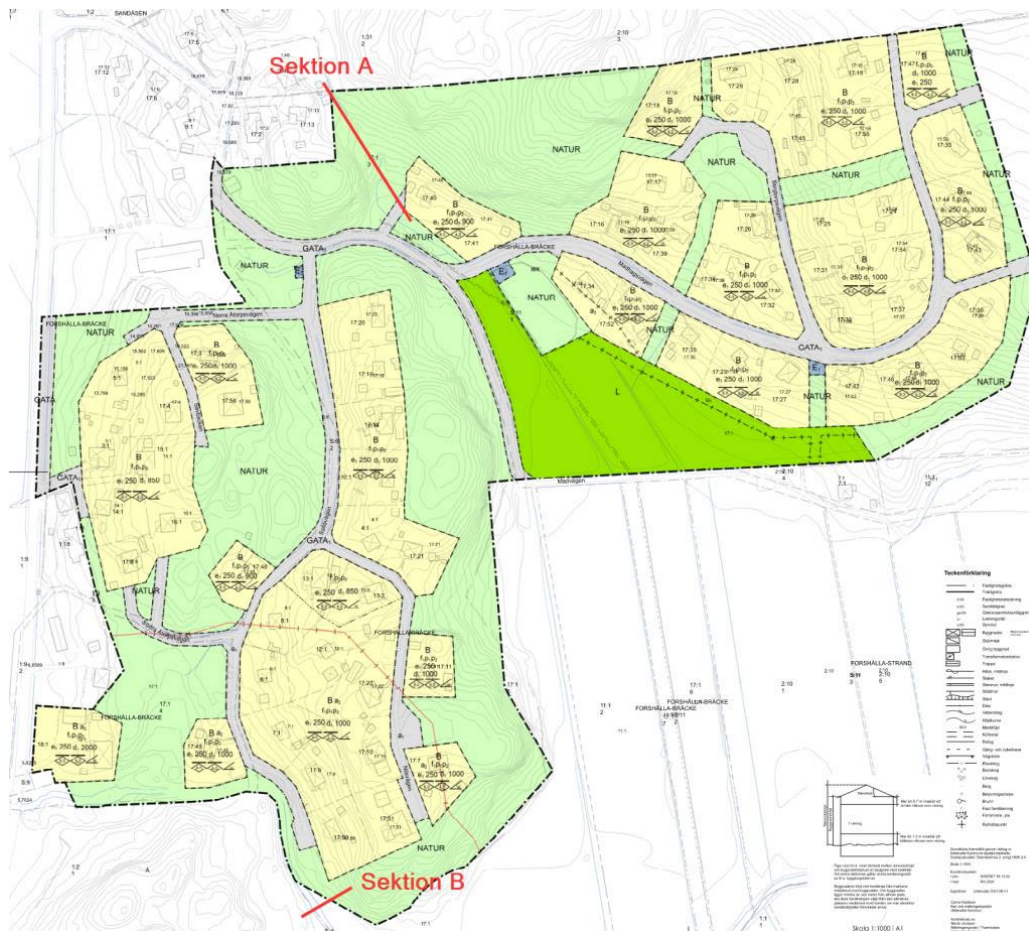
Inom delområde C utgörs det fasta ytlagret av siltig torrskorpelera och tjockleken varierar i huvudsak mellan cirka 1–1,5 meter. Delområde C är beläget utanför planområdesgränsen och inga rekommendationer kring grundläggning ges därmed.

Även släntstabilitet har beräknats i två sektioner där ungefärlig placering av sektionerna visas i figur 13.

Beräknade säkerhetsfaktor i sektion A är $F_{c\phi} = 1,60$ vilket uppfyller kravet på erforderlig säkerhetsfaktor. Vid eventuell schaktning i släntfot krävs ytterligare kontroller.

I sektion B har säkerhetsfaktorerna beräknats till $F_c = 1,78$ och $F_{komb} = 0,92$ vilket inte uppfyller ovan ställda krav. Detta gäller dock för glidytor lokalt kring strandkant. Vid ett eventuellt bakåtgripande skred har bedömning gjorts som erhåller att ingen risk föreligger att nå

plangräns. För sektion B bedöms således att släntstabiliteten i dagsläget är tillfredställande inom planområdet.



Figur 13. Karta över området med utritade sektioner som har gjorts i tillhörande geoteknisk utredning.

Planförslag och konsekvenser:

För områdets västra delar visar utförda beräkningar i geoteknisk undersökning på goda förhållanden.

För områdets östra delar förekommer lera med mäktigheter på mellan cirka två meter och minst cirka åtta meter inom delområde A. Då leran är normalkonsoliderad bedöms ingen last kunna påföras jorden utan att orsaka långtidssättningar. Vid nybyggnation inom delområdet föreslås därför att byggnader antingen grundläggs på pålar eller kompensationsgrundläggs. Detta illustreras i plankarta med genom planbestämmelsen "a3" och påverkar fastigheterna Forshälla-Bräcke 17:34 och Forshälla-Bräcke 17:52.

Inom delområde B har inga sättningsbenägna jordlager påträffats och jorddjupen är generellt små. Delvis förekommer även berg i dagen.

För områdets västra delar visar utförda beräkningar i geoteknisk undersökning på goda förhållanden.

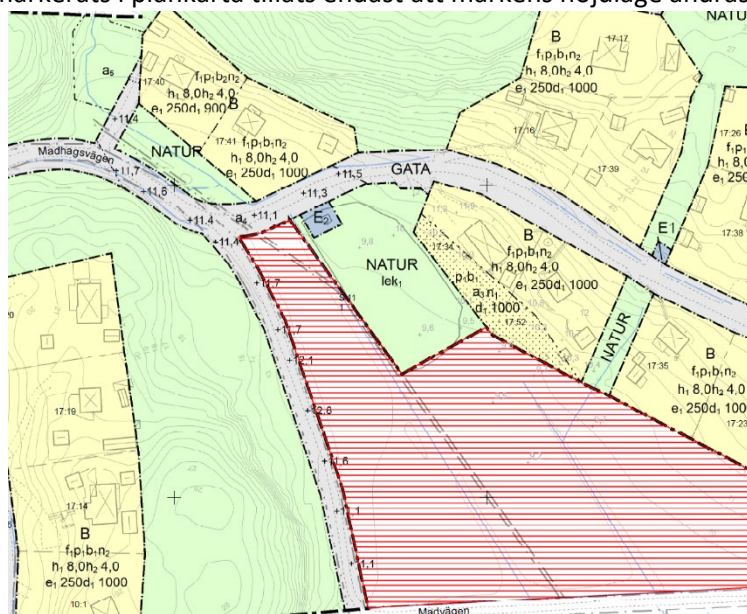
För områdets östra delar förekommer lera med mäktigheter på mellan cirka två meter och minst cirka åtta meter inom delområde A. Då leran är normalkonsoliderad bedöms ingen last kunna påföras jorden utan att orsaka långtidssättningar.

För fastigheterna Forshälla-Bräcke 17:34 och 17:52 föreslås ett antal planbestämmelser baserade på tillhörande geoteknisk utredning. För fastigheternas södra delar är fastigheterna belagda med prickmark på den mark som sammanfaller med delområde A. I tillhörande geoteknisk utredning bedöms maximalt en last om cirka 25 kPa (motsvarande cirka 1,25 m tung fyllning) kunna påföras marken utan att orsaka långtidssättningar. Enligt Boverkets rekommendationer ska planbestämmelser gällande att begränsa markbelastning undvikas och istället bör denna fråga hanteras genom exempelvis bestämmelser om byggrätten, utförande av byggnader, placering av byggnader, höjdsättning av markytan och utpekande av områden som inte tillåts bebyggas.

Med hjälp av planbestämmelsen gällande prickmark försäkras att ingen huvudbyggnad belastar marken. Planbestämmelsen n_1 säkerställer att markens höjd inte förändras mer än max 0,5 meter i förhållande till grundkarta. Dessa planbestämmelser kompletteras även med ändrad lovplikt med hjälp av planbestämmelsen a_3 som innebär att marklov för anläggningar och anordningar av väg då last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar.

Vad gäller allmän platsmark, och specifikt Gata intill nuvarande pumpstation, används två planbestämmelser för att säkerställa den geotekniska säkerheten framgent, dessa två är a_4 och plushöjd. Planbestämmelsen a_4 syftar till att ändra lovplikt för anläggningar och anordningar då last som påförs jorden kan orsaka långtidssättningar. Vad gäller plushöjder, som syns i figur 14 för användningsområdet Gata, syftar denna till att begränsa maximalt höjdläge och således även påförd last. Som tidigare nämnt står det beskrivet i tillhörande geoteknisk utredning att last som överstiger 25 kPa inte ska påföras marken. 25 kPa motsvarar cirka 1,25 meter tung fyllning och plushöjderna som markerats i plankarta tillåts endast att markens höjdläge ändras cirka 20 centimeter högre än dagens inmätta höjdläge.

Ändrad lovplikt syftar till att åtgärder inom egenskapsområdet inte tillåts utan avstämning och lov av kommunen, detta för att säkerställa att långtidssättningar undviks. Detta förutsätter att marklov inte ges om åtgärden strider mot detaljplan i enlighet med PBL (2010:900) 9 kap 35 §. I kombination med reglering gällande plushöjd säkerställer kommunen att påförd



Figur 14. Del av föreslagen detaljplan för att förklara planbestämmelser som bemojter geotekniska utmaningar.

markbelastning minimeras och förhåller sig till tillhörande den geotekniska utredningens rekommendationer. Således kan vägområdet i framtiden, efter prövning av marklov, exempelvis asfalteras utan att skapa långtidssättningar då säkerheten säkerställs genom kombination av de båda egenskapsbestämmelserna.

Längst i väster, intill fastigheten Forshälla-Bräcke 17:40, i figur 14 är ytterligare en planbestämmelse lokaliserad. Planbestämmelse a₅ reglerar även den ändrad lovplikt, fast i detta fall för schaktning. Enligt tillhörande geoteknisk utredning ska det vid framtida eventuell schaktning ske ytterligare kontroller beroende på hur schaktning utförs. Därav ändrad lovplikt för marklov.

Bergteknik

Förutsättning

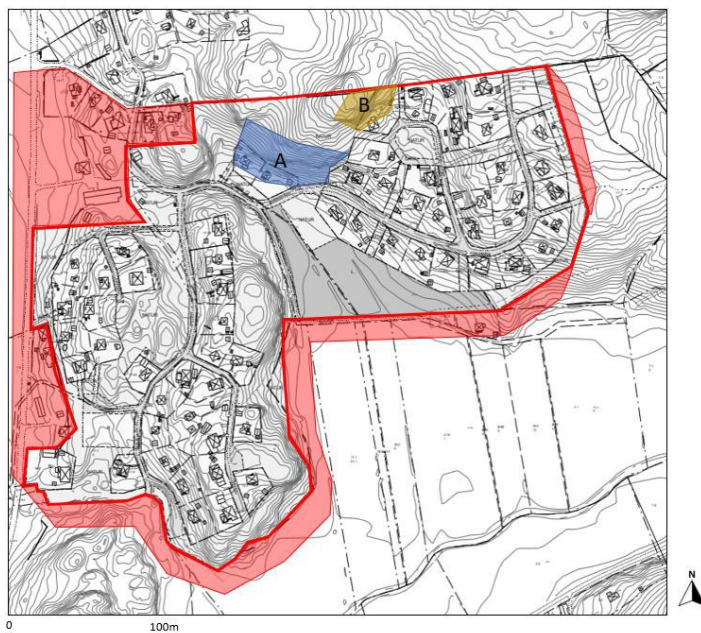
En bergteknisk besiktning har genomförts under våren 2021 för området för att bedöma bergets stabilitet och risken för blocknedfall. I besiktningen står det beskrivet att berggrunden inom planområdet domineras av fin till medelkornig paragnejs, med lokala inslag av magmatisk struktur. Berget är generellt storblockigt uppsprucket där blockstorlek vanligtvis är mellan en och tre meter, med lokala inslag av skivighet.

I besiktningen har det konstaterats att det finns två partier där bergstabiliteten kan komma att påverka planområdet. Dessa två områden har delats in i

område A (blå) och B (gult) i figur 15. I den bergtekniska utredningen, med tillhörande anvisning, pekades fyra block ut i område A och tre i område B som ansågs vara av risk. Dessa sammanlagt sju bergblock och bergskivor har antingen säkrats med vajer eller spräckts och lagts på säker plats i slänt.

Planförslag och konsekvenser

Vid sprängning inom 50 meter från respektive område bör risken ses som förhöjd enligt den bergtekniska besiktningen, men denna risk bedöms som låg under rådande förhållanden. Av denna anledning har ingen ytterligare planbestämmelse skapats.



Figur 15. Översikt över området med detaljplaneområdets gränser markerade med röd kontur. Besiktade områden utanför detaljplansområdet är skuggade i rött. Områden som omnämns i texten är markerad som område A och B. Område A är markerat blått och område B gult.

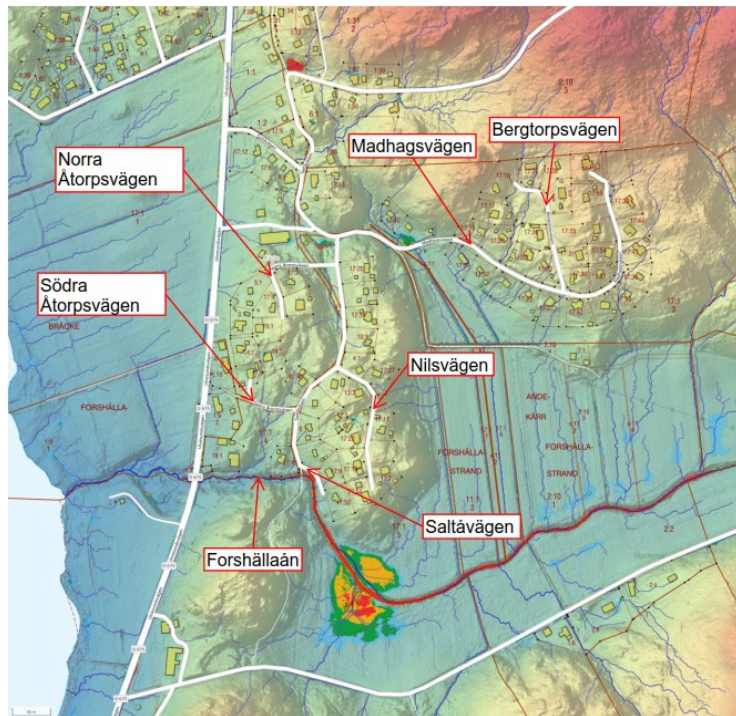
Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Förutsättning

Utifrån områdets topografi har en analys gjorts i verktyget SCALGO Live som visar instängda områden vid extrema regntillfällen. Analysen visar att det finns instängda områden vid fastigheterna Uddevalla Forshälla-Bräcke 17:1 och Uddevalla Forshälla-Bräcke 17:41, samt delvis instängda områden vid Uddevalla Forshälla-Bräcke 16:1, Uddevalla Forshälla-Bräcke 17:8 och Uddevalla Forshälla-Bräcke 17:22.

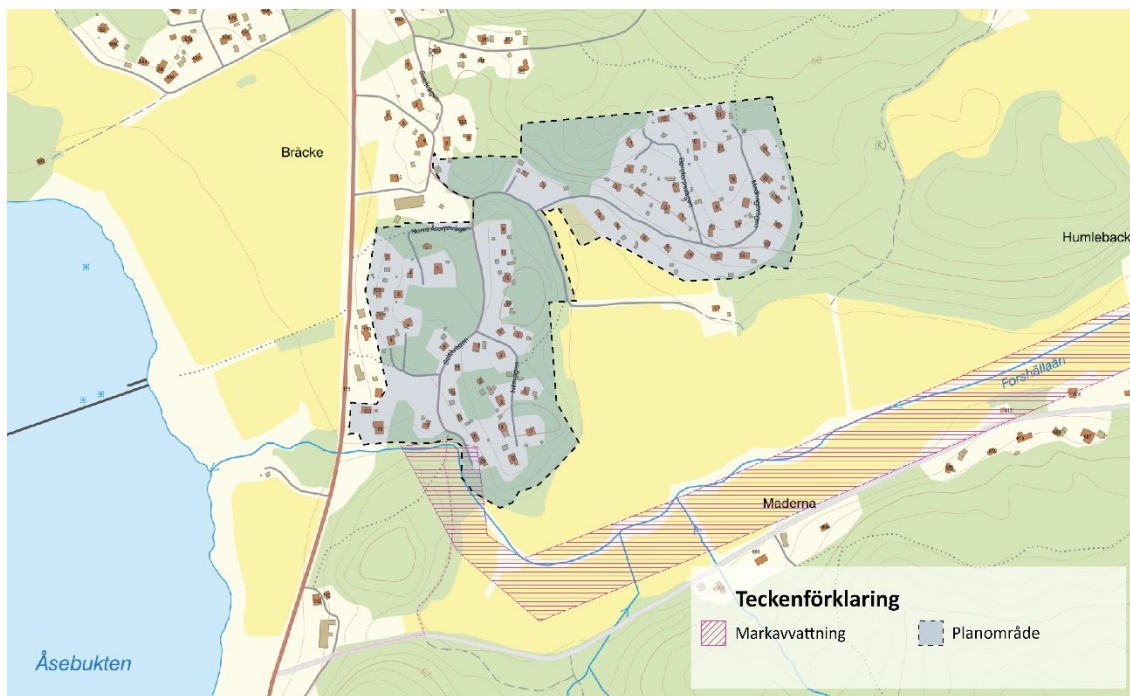
Figur 16 visar vattnets rinnvägar med 0,1 hektar upplösning samt lågpunkter med olika vattendjup vid 68 millimeter regn (grön, orange, röd). Avrinningsvägar där vatten samlas vid 68 millimeter nederbörd, framtaget med SCALGO (SCALGO Live, 2021). Gröna lågpunkter har mindre än 30 centimeter vattendjup, orange mellan 30 och 50 centimeter vattendjup och röda lågpunkter har mer än 50 centimeter vattendjup vid 68 millimeter nederbörd. Det finns inga större lågpunkter inom planområdet, men ett antal mindre.



Figur 16. Befintliga avrinningsvägar (lila linjer) och lågpunkter med olika vattendjup vid 68 millimeter regn (grön, orange, röd). Avrinningsvägar med 0,10 ha upplösning (SCALGO Live, 2021).

Planförslag och konsekvenser:

Dagvatten från planområdet avleds enligt underlag från Vattenarkivet till ett dikningsföretag med benämningen Resteröd, Heljersröd m.fl. 1894. Dikningsföretaget ligger söder om planområdet, se figur 17.



Figur 17. Karta över markavvattning i närområdet. Ytan utgörs av dikningsföretag Resteröd, Heljersröd m.fl. 1894.

Där utsläpp av dagvatten från nya anläggningar till befintligt markavvattningsföretag föreslås, bör utlopp för anläggningen dimensioneras efter de dimensionerande uppgifter som står i handlingarna för markavvattningsföretaget. Det saknas dock uppgifter om dimensionerande flöden i handlingarna och för detta PM har därför tillåtet vattenflöde antagits vara cirka 1,5 l/s*ha. Ett vanligt krav för dikningsföretag är cirka 1,5–2 l/s*ha.

Kommunen bedömer att markavvattningsföretaget inte påverkas negativt av den nya planen. Till stöd för det föreslås det i utredningen att de fastigheter som kan vara aktuella att leda dagvatten från nya hårdgjorda ytor att fördröja sitt dagvatten som motsvarar ett 10-årsregn med varaktigheten 10 år. Varje fastighetsägare behöver redovisa hur kravet uppfylls i samband med bygglov. Därmed bedöms inte den nya detaljplanen påverka markavvattningsföretaget negativt och fastigheternas åtgärder bedöms inte omfattas av 11 kap. miljöbalken.

I utförd dagvattenutredning framgår det att Forshällaån och Havstensfjorden har problem med övergödning. Kravet på rening bedöms i dagvattenutredningen endast vara fördröjning. En fördröjning exemplifieras med rörmagasin, kassetmagasin, krossmagasin, regnvattentunnor, gröna tak. För bostadsfastigheter ska dessa infiltrations- eller fördröjningsanordning dimensioneras så att merparten av fastighetens vatten samlas in på respektive tomt så att de inte påverkar recipient negativt. Detta säkerställs bland annat genom planbestämmelserna b2 och b3 som begränsar möjligheten till hårdgöra mer än 40 respektive 50 procent av respektive bostadsfastighet.

En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte påverka den ekologiska och den kemiska statusen av Forshällaån och Havstensfjorden negativ, förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas. Efter exploatering, och med föreslagna dagvattenåtgärder, kommer samtliga föroreningshalter att underskrida riktvärdena.

I enlighet med tillhörande dagvattenutredning föreligger inte någon omfattande risk för översvämning inom planområdet. Detta exemplifieras i figur 16. Med hänsyn till detta anses det inte vara nödvändigt med planbestämmelser för att kunna anordna, rena och fördröja dagvatten inom planområdet.

Översvämning

Förutsättningar

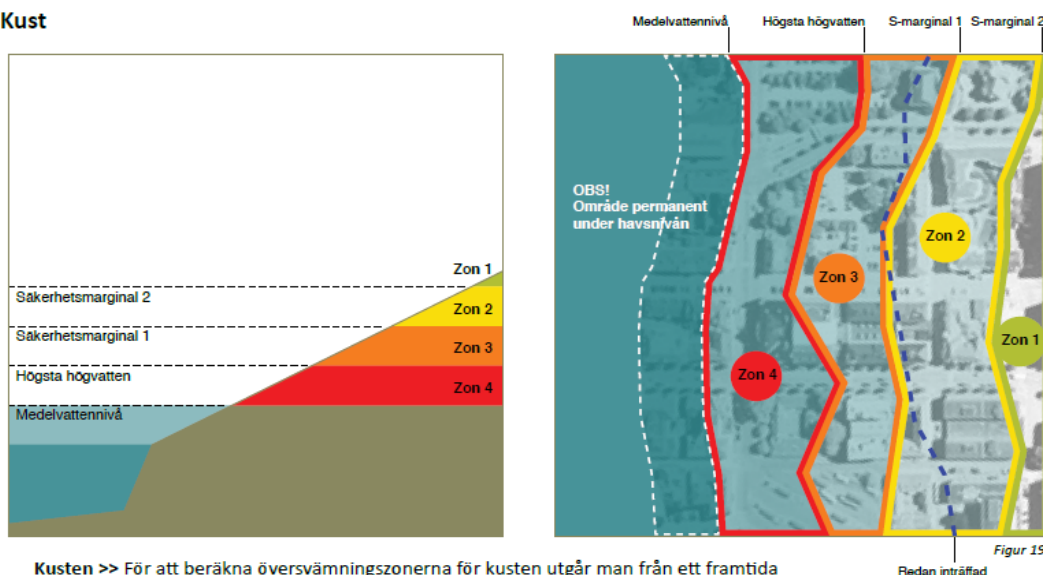
Havsvattennivåerna förändras och varierar över tid till följd av klimatförändringar och landhöjning. Klimatförändringarna medför en höjning av havsvattenytan främst till följd av termisk expansion och vattentillförsel från smältande isar.

2014 tog SMHI fram ett karakteristiskt havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat i Uddevalla. Där fick man fram att högsta högvatten i dagens klimat är 1,90 meter över havet (RH2000) och den framtida (år 2100) medelvattennivå beräknas ligga på +0,6 meter över havet (RH2000) och högsta högvatten på 2,53 meter över havet (RH2000) för Uddevalla.

Utifrån de nivåer som tagits fram av SMHI kan följande zoner räknas fram:

- Zon 4 upp till +2.5 möh
- Zon 3 +2.5 till 3.0 möh
- Zon 2 +3.0 till 3.5 möh
- Zon 1 över 3.5 möh

Kust



Kusten >> För att beräkna översvämningssonerna för kusten utgår man från ett framtida medelvattenstånd. Zonindelningen utgår från ett högsta högvattensscenario i kombination med olika säkerhetsmarginaler. Underlag för att räkna fram nivåerna för kusten finns i de faktablad som länsstyrelsen tillhandahåller.

Figur 18. Ur *Stigande vatten - en handbok för fysisk planering i översvämningshotade Områden, Västra Götalands och Värmlands län*.

Planförslag och konsekvenser

All befintlig och planerad bebyggelse uppfyller kraven för zon 1. Planområdets lägsta punkt är lokaliserad till områdets sydvästra delar och befinner sig cirka sex meter över havet. I planområdets sydligaste delar sträcker sig Forshällaån och området bedöms inte påverkas av eventuella översvämningar från detta vattendrag.

Tillfart till planområdet sker från väg 675, Ulvesundsvägen, vilken är en väg som följer terrängen och varierar i höjd över havet. Det finns delar av väg 675 som har lägsta nivåer på +2,3 meter över havet vilket innebär att vägen klarar högsta högvatten med dagens förutsättningar på +1.9 meter över havet. Vid extremt väder i framtiden kan delar av väg 675 översvämmas. Planområdet har i dessa situationer fortfarande möjlighet att röra sig norrut längs med väg 675 mot Uddevalla och har därmed en säkrad utfart. I dessa situationer begränsas dock möjligheterna att färdas söderut vilket medför att det i framtiden kommer krävas en översyn av väg 675 för att garantera framkomligheten för områdena längs med Fräknestranden.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

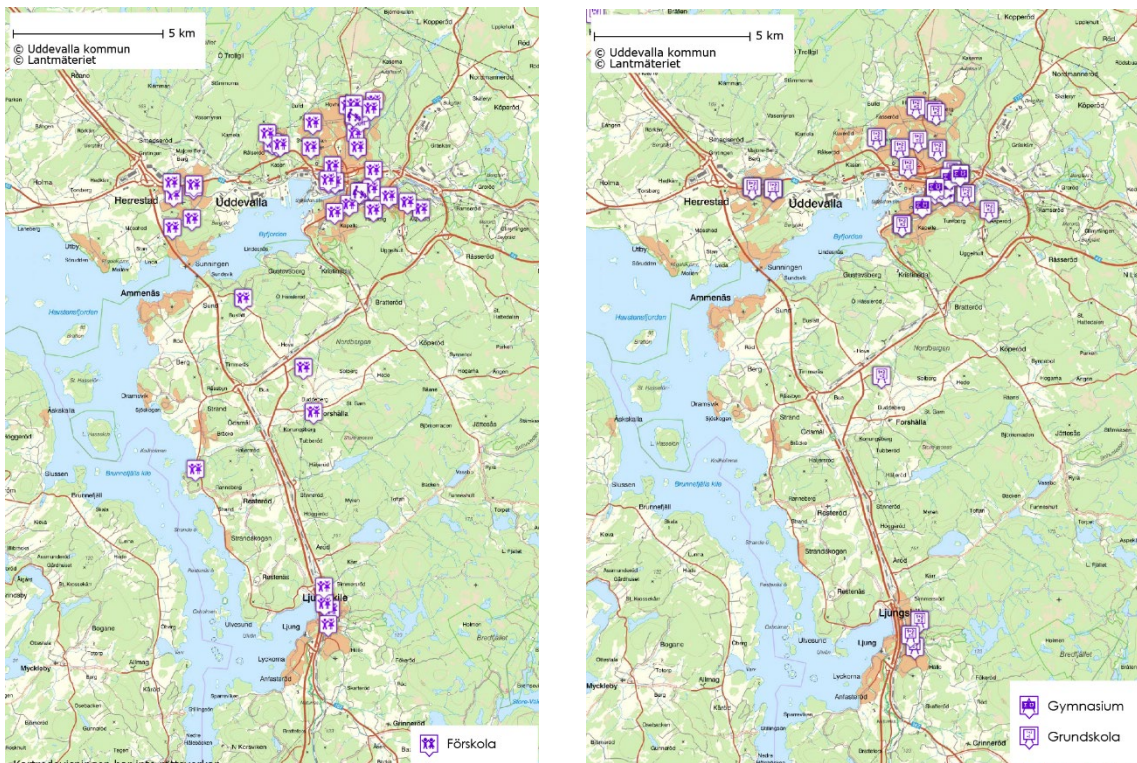
Förutsättning

Inom och utom planområdet finns stora mängder tillgänglig naturmark som kan nyttjas av barn från tidig ålder till ungdomsåren. Utmed väg 675 som passerar väster om planområdet saknas uppdelning mellan olika trafikslag. Således behöver cyklister och gående dela på körbanan med biltrafikanter. Detta anses vara negativt ur ett barnperspektiv.

I planområdets mittre delar, strax norr om åkermarken, finns idag en fotbollsplan samt en mindre lekplats.

Närmsta förskola är lokaliserad cirka två kilometer norr om planområdet vilket, i förhållande till områdets glesa exploatering, anses vara relativt nära planområdet. Vad gäller skolor för äldre barn är dock avståndet desto större. Närmsta skola återfinns i Forshälla, cirka sex kilometer öster om planområdet. Den initiala analysen ger inga indikationer om att en barnkonsekvensanalys behöver utföras på ett djupare plan för att analysera förutsättningar och konsekvenser av planens genomförande.





Figur 19. Kartering över skolverksamheter. Förskolor till vänster och grundskolor samt gymnasium till höger.

Planförslag och konsekvenser

Då planförslaget syftar till att höja byggrätterna i området finns det möjlighet att antalet barn i området ökar i förhållande till nuläget. En sådan ökning av antalet barn i området kan, tillsammans med ytterligare planer för åretruntbostäder längs med Fräknestranden, ha en kumulativ effekt på förutsättningarna för att i framtiden kunna etablera en skola i närområdet.

Något som också tros ökas då byggrätterna höjs i området är mängden trafikanter som rör sig till och från området vilket i sig kan innebära ökad risk dels längs väg 675, dels inom planområdet. Vägarnas utformning och karaktär inom planområdet bidrar dock till lägre hastigheter och således är säkerhetspåverkan av detaljplanen marginell. Eventuellt kan det behövas övriga hastighetsdämpande åtgärder, men dessa regleras inte i detaljplan.

Planförslaget medverkar varken till väsentlig påverkan på platsens förutsättningar, dess omgivning, sociala grupper inom planområdet eller i övrigt andra utpekade viktiga besöksmål som är viktiga att belysa ur ett barnperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Radon

Förutsättning

För planområdet har det skett två utredningar för markradon, en för det västra området och en för den östra. För den västra delen av området gjordes en bergteknisk utredning av bland

annat markradon under 2010 av Bergab medan för den östra delen av området gjordes en geoteknisk undersökning 2021 av Bohusgeo.

Vad gäller den västra delen av planområdet uppmättes det vid undersökningstillfället nivåer av gammastrålning som resulterade i normalriskmark vad gäller radonhalter.

För östra delen av planområdet visade på liknande resultat där berghällar och naturlig mark hade lågradonmark. Mätningar som utfördes i befintlig väg visade dock på normal- och högradonmark. Enligt utredningen som utfördes av Bohusgeo tyder detta på att den fyllning som tillfördes området vid uppförandet av vägar har en hög radiumhalt och att så inte är fallet för den naturliga marken inom området. För detaljplanen bör därför marken klassas som lågradonmark.

Planförslag och konsekvenser

Med detta som underlag ska nya byggnader utformas med radonskyddande konstruktioner i enlighet med Boverkets byggregler (BBR). Själva åtgärderna för att klara av de tillåtna radonhalterna inomhus sker i samband med projektering av nybyggnation. Detta krav bidrar även till att uppnå målsättningen med miljömålet om strålsäker miljö.

Buller

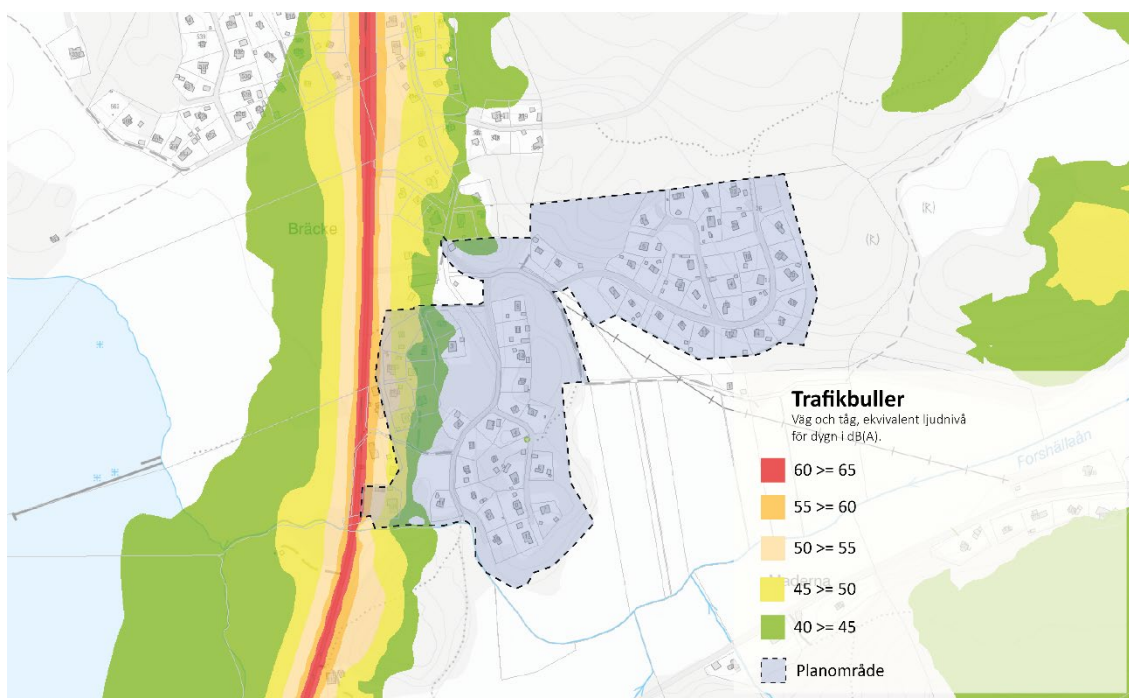
Förutsättning

Planområdet ligger nära väg 675 som utgör bullerkällan i området. Hastighetsbegränsningarna i området har varit densamma mellan 1989 och 2015, vilket tyder på att bullernivåerna från fordons hastighet har förblivit konstant. Vidare visar Trafikverkets information gällande årsdygntrafik att mätningar av årsdygntrafik (ådt) varit relativt likvärdig mellan 1989 och 2015 (1989 ådt: 760, 2003 ådt: 770 & 2015 ådt: 730).

Trafiken utgör bullerkällan i området och med tanke på att trafikflödet har varit stabilt i området över 25 år. Dessutom har det inte skett några större förändringar längst med Ulvesundsvägen som uppenbart skulle påverka trafikflödet. Således anser kommunen att den äldre bullerkarteringen är ett fullgott underlag för att bedöma bullersituationen utifrån trafiksituationens relativt oförändrade lägesbild över de senaste 30 åren.

Enligt kartering från 2007 framgår att bullernivåerna ligger inom godkända nivåer enligt Boverkets riktlinjer och närmar sig dem för fastigheterna Forshälla-Bräcke 5:1, 3:1, 14:1, 17:8 och 18:1 i väst.





Figur 20. Bullerkartering för ekvivalent ljudnivå från 2007. Genomförd av konsult ÅF-Ingemansson.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan innebära något högre trafikering till och inom området på årsbasis, men bedöms inte påverka bullernivåerna märkvärt. Med detta och ovanstående i åtanke bedöms bullret fortsatt vara på en god nivå baserat på tidigare analyser, således bedöms en bullerutredning inte behövas för detaljplanen.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. i miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Området har inga kända riskvärden för luftkvalitén.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför möjlighet för åretruntbostäder som i sig kan skapa en marginell ökning av trafiken längs med väg 675. Ökningen av utsläppshalter härrörande från trafiken anses ej medföra att normer gällande luftkvalitet överskrids.

Gator och Trafik

Biltrafik

Förutsättning

Väster om planområdet sträcker sig väg 675 mellan Ljungskile och Råssbyn. De lokala vägar som berörs inom planområdet utgörs av lokalvägar och infarter fram till fastigheterna. Saltåvägen sträcker sig genom planområdet och utgör tillfart för merparten av fastigheterna inom planområdet. Saltåvägen ansluter till väg 675 på ett sätt som möjliggör god sikt åt båda håll.

Planförslag och konsekvenser

En omvandling till åretruntbostäder kan generera en något ökad trafikmängd till och från området. Sommartid förväntas den mer eller mindre vara oförändrad.

Cirka 100 meter av väg 675 inkluderas i byggnadsplan FO 3. I planförslaget föreslås dock denna yta upphävas då det visats sig problematiskt att planlägga en så kort bit av Trafikverkets väg 675 med tanke på framtida eventuella utveckling av vägen.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Det saknas idag separerad gång- och cykelväg utmed väg 675 där gående och cyklister samsas med biltrafiken på landsvägen. Vägen följer områdets topografi och svänger således förhållandevis mycket och saknar belysning längs stora delar av sträckan vilket påverkar sikten och därmed säkerheten negativt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ändrar inte förutsättningarna för mjuka trafikanter mer än att det möjligtvis ökar mängden trafik till och från området, både motordriven och icke motordriven trafik vilket i sig kan innebära en ökad trafiksäkerhetsrisk.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmsta busshållplats för boende inom planområdet är idag Åtorp Norra som är lokaliserad utmed väg 675 i höjd med tillfarten till planområdet. Från den centrala delen av planområdet till busshållplatsen är det ca 500 meter till fots. Härifrån finns idag avgångar i riktningarna Uddevalla och Ljungskile med linjerna 822 och 918. Längst ifrån busshållplatsen är områdets nordöstligaste fastighet Forshälla-Bräcke 17:47 som är cirka 800 meter till fots från busshållplatsen.

Planförslag och konsekvenser

En genomförd plan resulterar i ett ökat antal åretruntboende, vilket i sin tur kan innebära en positiv inverkan på underlaget på den lokala kollektivtrafiken. Planförslaget, tillsammans med andra pågående planer längs Fräknestranden, bidrar till några hundra nya åretruntboenden som tillsammans kan skapa ett större underlag för en tätare turtäthet.

Gator

Förutsättningar

Området är tillgänglighetssäkrat genom intilliggande lagakraft vunna planer där det är planlagt för gata till planområdet för detaljplan Bräcke strand. Tillfart till samtliga bostadsfastigheter inom området sker via väg 675, även kallad Ulvesundsvägen. Merparten av bostadsfastigheterna inom planområdet når väg 675 via korsningen väg 675 och Saltåvägen. De bostadsfastigheter som inte nås via Saltåvägen är Forshälla-bräcke 3:1, 14:1 och 18:1. Forshälla-bräcke 3:1 och 14:1 nås genom en grusad tillfart från väg 675, cirka 100 meter söder om korsning väg 675 och Saltåvägen. Vad gäller Forshälla-bräcke 18:1 nås fastigheten genom



ytterligare en grusad tillfart från väg 675, cirka 450 meter söder om korsning väg 675 och Saltåvägen.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområden har inte säkrade tillfarter till sina fastigheter i och med de gällande byggnadsplanerna.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget förändrar inga tillfarter till planområdet. För att samtliga fastigheter ska vara tillgänglighetssäkrade med körbar väg i detaljplan fram till tomtgräns förlängs ett antal gator fram till fastighetsgräns. Fastigheterna Forshälla-bräcke 16:1 och Forshälla-bräcke 17:8 tillgängligsäkras från söder via förlängning av Södra Åtorpsvägen. Denna tillfart har samma lokalisering som den tillfart som används idag till fastigheten, men skiljer sig från vad byggnadsplan FO 3 fastslår. I byggnadsplan FO 3 saknas tillfart till Forshälla-bräcke 16:1 medan Forshälla-bräcke 17:8 har sin tillfart från väster.

Fastighet Forshälla-bräcke 15:1 ska enligt byggnadsplan FO 3 ha sin tillfart från väster men ersätts med tillfart från öster via Norra Åtorpsvägen. Denna tillfart har samma lokalisering som den tillfart som idag används för att nå fastigheten.

Fastighet Forshälla-bräcke 17:40 saknar enligt byggnadsplan FO 7 tillfart. För att säkerställa tillfart i framtiden möjliggörs tillfart till fastigheten söderifrån från Madhagsvägen. Denna tillfart är lokaliserad till samma yta som idag används för att angöra fastigheten.

Planförslaget möjliggör för två vändplaner för att underlätta att sopbilar och andra större fordon lättare ska kunna framföras inom området. Dessa vändplaner möjliggörs utmed Bergtorpsvägen och Nilsvägen. I korsningarna Norra Åtorpsvägen och Sävbacken samt Södra Åtorpsvägen och Saltåvägen möjliggörs det för breddning för att möjliggöra vändning för sopbilar och andra större fordon.

De gator som inte angränsar direkt till bostadsfastighet breddas generellt inom hela planområdet för att ge rum för diken som inkluderas vägområdet. Detta sker på mark som i gällande byggnadsplaner är planlagda som "allmän plats, park" som idag är natur.

Utöver detta tillskapas även möjlighet för att anlägga två vägar i de ostligaste delarna av planområdet längs med Madhagsvägen. Den norra av dessa vägar fungerar idag som vändplan för sopbil.

Parkering

Förutsättningar

Vid nybyggnation gäller parkeringsnormen för Uddevalla kommuns riktlinjer för parkering och parkeringstal från 2021-06-10, där en bilplats per fastighet är ett krav (samt 0,1 bilplatser för besök).

Utöver parkering på bostadsfastigheter finns parkering utmed Bergtorpsvägen i höjd med Bergtorpsvägen 8 och längs Saltåvägen i höjd med Saltåvägen 11.



Planförslag och konsekvenser

Parkeringsplatser bör utföras i material som möjliggör viss infiltration av dagvatten ner i marken. Parkeringsplatser föreslås anläggas på respektive fastighet.

Parkeringarna utmed Bergtorpsvägen i höjd med Bergtorpsvägen 8 och längs Saltåvägen i höjd med Saltåvägen 11 föreslås att planläggas som gata för att göra dessa befintliga parkeringar planenliga.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättningar:

Planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Planförslag och konsekvenser

Västvatten har under 2020 placerat en pumpstation i höjd med Forshälla-Bräcke 17:41. Denna pumpstation är placerad på parkmark enligt byggnadsplan F 07. Den nya detaljplanen gör denna befintliga pumpstation planenlig genom planbestämmelsen E₂.

Dagvattenanordningar

Förutsättning

Dagvatten hanteras idag lokalt inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Riktlinjer för dagvattenhantering antagen av KS 2017-08-30 § 135 anger att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller som huvudprincip.

För att inte minska grundvattennivån och inte påverka omkringliggande vegetation ska infiltration utföras där så är möjligt. Det är också av vikt att föroreningar i regn samlas in lokalt och förs till mark så att direkt belastning på Havstensfjorden undviks. Det är framförallt gator och parkeringsytor som förorenar mest. På gator ska ytor utformas med avrinning till genomsläppliga ytor och fördröjning på lämpligt sätt. För fastigheter ska infiltrations- eller fördröjningsanordning i form av dagvattenkassetter eller stenkistor dimensioneras så att merparten av fastighetens vatten samlas in. Eventuella utlopp beroende på markens infiltrationsförmåga kan ansluta till diken inom området.

Vatten får inte förorsaka erosion eller översvämning så att nedanförliggande fastighet utsätts för vattenbelastning. Ny yta som är hårdgjord får inte vara större än byggrätten. Befintlig bergsyta i dagen får vara kvar men ska beräknas som hårdgjord yta.

EI

Förutsättning

Befintligt system finns inom planområdet idag. En befintlig transformatorstation är lokaliserad längs med Saltåvägen i höjd med Saltåvägen 9.



Planförslag och konsekvenser

På förfrågan av Uddevalla Energi har ytterligare yta för transformatorstation avsatts i den östra delen av planområdet.

Avfall

Förutsättningar

I kommunen sker källsortering av avfall och det är kommunen som ansvarar för sophämtningen. Närmsta återvinningsstation för förpackningsinsamling finns idag i Ljungskile och den närmsta för grovsopor finns i Uddevalla tätort.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte avfallshanteringen negativt. Planförslaget prövar möjligheten till två vändplaner samt breddning av två korsningar för att underlätta vid vändning av bland annat sopbil. De fastigheter där sopbilen inte kan komma fram eller vända ska sopkärl placeras på angivna platser.

Miljö kvalitetsnormer

Förutsättningar:

De aktuella miljö kvalitetsnormerna för planområdet är vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt buller.

Planförslag och konsekvenser

I och med att området idag är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät minskas påverkan på omkringliggande vatten, vilket ses som positivt då det förbättrar kvaliteten hos omkringliggande vatten.

Vid ökat antal åretruntboenden väntas påverkan av bullernivåerna inom området vara liten.

Del av byggnadsplan som upphävs

Förutsättningar:

Gällande byggnadsplaner presenteras i kapitlet *Tidigare ställningstaganden*.

Planförslag och konsekvenser

I samband med ny detaljplan föreslås att delar av gällande byggnadsplaner FO 3 och FO 7 upphävs. Motivet till att upphäva delar av byggnadsplanen grundar sig i ett flertal anledningar beroende på lokalisering.

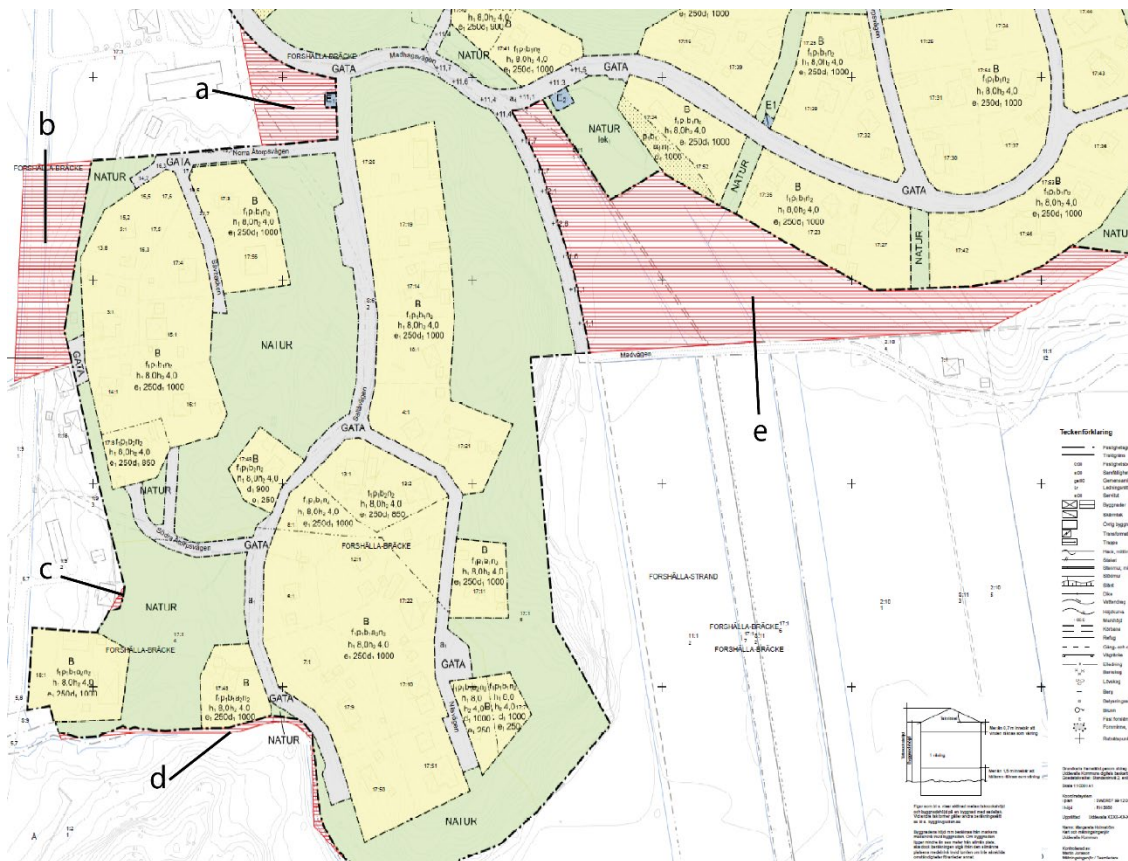
Områden där byggnadsplan upphävs kan delas in i fem områden *a, b, c, d* och *e* där *a* utgör den nordligaste och *d* den sydligaste. I figur 21 illustreras delar av föreslagen plankarta där rödskrafferade ytor avser de ytor som föreslås att upphävas.

- a) I gällande byggnadsplans är området planlagt för parkmark. Att planlägga området som natur omöjliggör enskilt nyttjande samt eventuell överföring av samfällid mark.
- b) Byggnadsplanen föreslås att upphävas då det visat sig problematiskt att planlägga en så kort bit av Trafikverkets väg 675 med tanke på framtida eventuella gång- och cykelleder.



- c) Fastighetsgräns har sedan byggnadsplan FO 3 vann laga kraft reviderats för att följa befintlig gårdsgård. För att inte planlägga för natur på kvartersmark föreslås därför att upphäva byggnadsplanen i området.
- d) Plangränsen revideras för att följa Forshällaåns norra strandkant detta för att undvika att bilda en gemensamhetsanläggning på samma område som ett markavvattningsförestag redan har rådighet över.
- e) För åkermarken öster om Madhagsvägen föreslås gällande byggnadsplan att upphävas. Anledningen till upphävandet är att området idag är planlagt som "allmän plats, park" (naturmark) men har använts som åkermark sedan innan gällande byggnadsplan vann laga kraft. Denna användning anses vara fortsatt lämplig framgent.

Vid en eventuell framtida förrättning gällande gemensamhetsanläggning är det heller inte lämpligt att området är planlagt som "allmän plats, park". Det skulle kunna innebära att denna åkermark blir del av en eventuell framtida samfällighetsförening, vilket inte är önskvärt.



Figur 21. Delar av gällande byggnadsplaner FO 3 och FO 7 som föreslås att upphävas.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Detaljplanens genomförandetid är 60 månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförande tiden har respektive fastighetsägare en ekonomisk garanti för att utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, 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".

Huvudmannaskap

Det råder enskilt huvudmannaskap i nuvarande planer och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen ska ha huvudmannaskapet efter att detaljplanen fått laga kraft. Särskilda skäl till att enskilt huvudmannaskap tillämpas för området är att området av tradition haft enskilt huvudmannaskap och att även kringliggande områden har enskilthuvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap innebär att ansvaret för allmän plats åligger fastighetsägarna gemensamt. Ofta innebär detta då att en gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Frågan om bildande av gemensamhetsanläggning prövas vid en lantmäteriförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

Allmän plats		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
GATA (gata)	Fastighetsägare gemensamt	Fastighetsägare gemensamt
NATUR (Naturområde)	Fastighetsägare gemensamt	Fastighetsägare gemensamt
Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
B (Bostäder)	Fastighetsägare	Fastighetsägare

Enskilda vatten- och spillvattenledningar	Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
E ₁ (transformatorstation)	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
E ₂ (pumpstation)	Västvatten AB	Västvatten AB
Övriga anläggningar		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Västvatten AB	Västvatten AB
Elledningar	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Tele	Ledningsägare	Ledningsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

Redovisning av ägarförhållanden, samfälligheter, servitut och ledningsrätter inom planområdet framgår av tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning och utökad byggrätt

Fastighetsbildning får ske i enlighet med detaljplanen efter att den fått laga kraft. Ansökan om eventuell fastighetsbildning och utökad byggrätt inom kvartersmark ansvarar de enskilda fastighetsägarna för. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas.

Gemensamhetsanläggning

För lokalgator och grönområden finns idag ingen gemensamhetsanläggning. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning är idag inskickad till Lantmäteriet och inväntar att detaljplanen fått laga kraft. Bildande av gemensamhetsanläggningen kommer att prövas i en lantmäteriförrättning med beaktande av detaljplanen när den fått laga kraft.

Inom planområdet finns en avloppsanläggning som ingår i gemensamhetsanläggningen Forshälla-Bräcke GA:1. Deläggande fastigheter framgår av tillhörande fastighetsförteckning. Om Forshälla-Bräcke GA:1 blir onyttig i och med utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten bör den upphävas genom en lantmäteriförrättning som söks av fastighetsägarna.

Servitut

Inom och angränsande planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Det kan även behöva bildas servitut för att tillgodose en fastighets behov.

Inom planområdet finns flertalet officialservitut för vattentäkter samt avtalservitut för avloppsanläggningar. Om dessa blir onyttiga i och med utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kan dessa upphävas eller ändras i en lantmäteriförrättning (officialservitut) alternativt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare som skickas in till lantmäteriets fastighetsinskrivning (avtalservitut).

Det finns idag en befintlig pumpstation och transformatorstation utbyggda i området som är säkerställda med servitut. Detaljplanen möjliggör yta för ytterligare en transformatorstation och pumpstation i området. Rättighet till denna transformatorstation kan säkras genom att ledningshavaren ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt, alternativt upprättar ett avtalservitut tillsammans med fastighetsägaren.

Inom planområdet finns servitut och nyttjanderätter för byggnader och anläggningar som i nu gällande byggnadsplan är belägna på mark utlagd som allmän plats. I planförslaget kommer dessa byggnader och anläggningar fortsatt vara belägna på mark utlagd som allmän plats. Detta innebär att flera byggnader fortsatt kommer vara planstridiga, vilket innebär att till exempel bygglov eventuellt inte kan komma att beviljas för dessa vid om- eller nybyggnation.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Förslag till detaljplanen begränsar minsta tomtstorlek med planbestämmelsen d₁. Detta för att bibehålla Fräknestrandens karaktär sett till exploatering och landskapsbild.

Tekniska frågor

Vändytor

För att säkerställa att utryckningsfordon, sopbilar och andra större fordon får möjlighet att vända ansvarar nuvarande fastighetsägare eller framtida blivande samfällighetsförening för utbyggnad av två vändytor. En på Nilsvägen samt en på Bergtorpsvägen.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/byggnämnan.

Vatten och spillvatten

Vatten och spillvatten är utbyggt i området. Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten anvisas av Västvatten.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Därav lösning genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägare

- Anslutningskostnader för vatten och spillvatten enligt gällande VA-taxa.
- Planavgift i samband med bygglov.

- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten samt anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom avstyckade fastigheter.
- Förrättningskostnader avseende eventuell avstyckning, fastighetsreglering samt eventuell kostnad för bildande av gemensamhetsanläggning.

Uddevalla kommun

- Kostnad för upprättande av detaljplan. Planavgift kommer att tas ut av fastighetsägare i samband med bygglov.

Fastighetsägarförening eller blivande samfällighetsförening

- Byggnation av vändplaner samt drift och skötsel av allmän plats så som gator och naturområde inom planområdet.
- Förrättningskostnader samt ersättning för markintrång på fastigheter som upplåter mark åt gemensamhetsanläggningen.



Medverkande tjänstepersoner

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Hampus Segerud, planarkitekt

Joel Thölix, planarkitekt

Markus Ekstorm, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, plankoordinator

Stefan Björling, enhetschef

Referensgrupp

Roger Blom, förrättningslantmätare

Eva Gieryluk, miljöinspektör

Anders Gillerstedt, Uddevalla energi

Peter Jonasson, miljöinspektör

Andreas Lord, Uddevalla Energi

Henrik Noord, bygglov

Sofia Stengavel, kommunekolog

Martin West, Uddevalla vatten AB

Stefan Björling
Enhetschef

Hampus Segerud
Planarkitekt

Uddevalla februari 2023

