



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande

Ändring av del av detaljplan avseende avstyckning
för del av

Bjällansås 1:4

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsförvaltningen, 31 augusti 2018

Reviderad 14 januari 2019

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ritad på grundkarta i skala 1:1000.

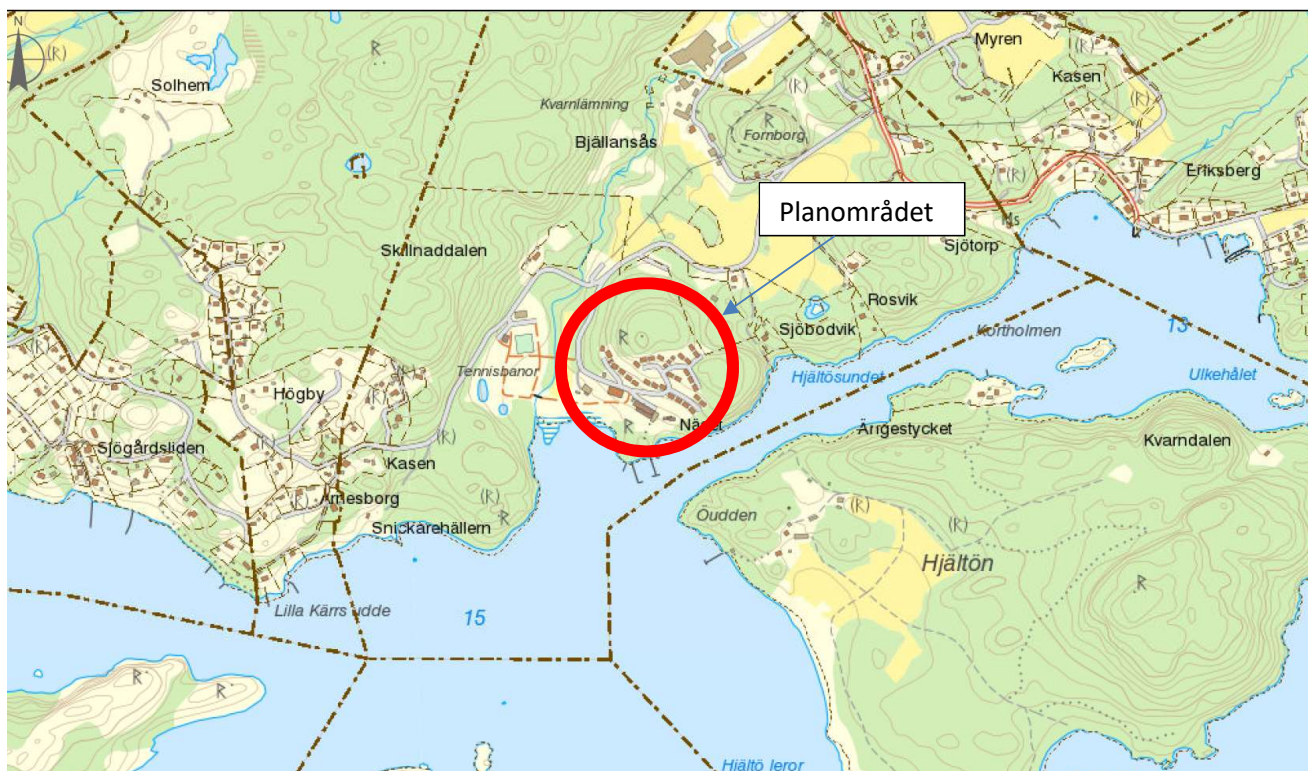
Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

ÄNDRINGENS SYFTE och SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att upphäva den fastighetsindelingsbestämmelse i gällande plan som hindrar att fastigheten får delas. Fastigheten består av Bokenäs fritidsby och är bebyggd med bland annat 27 stycken fritidshus, centralanläggning med reception, servering, butik, samlingslokal och sammanträdeslokaler samt diverse andra byggnader. Av gällande detaljplan framgår att området ska utgöra en fastighet, vilket innebär att den önskade avstyckningen inte kan genomföras med mindre än att detaljplanen ändras.

Planområdet är beläget på södra delen av Bokenäset cirka 3 mil väster om Uddevalla centrum. Området nås via väg 161 och en här till anslutande lokalväg. Avståndet till området från väg 161 är cirka 4,5 km. Planområdets areal uppgår till cirka 2,5 hektar och ägs av Youmeet AB. Idag bedrivs Bokenäset Hotell och Konferens på fastigheten bestående av bland annat hotell, restaurang, konferensanläggning och spa. Genom att upphäva fastighetsindelingsbestämmelse i gällande plan möjliggörs att fritidshusen kan avstyckas till en egen fastighet.



Planområdets läge är markerat i rött.

Planförfarande

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (2010:900) och tillämpar begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande innebär att planförslaget berör en mindre åtgärd av mindre betydelse med en liten och tydlig samråds-krets. Samråds-kretsen godkänner planförslaget och efter godkännandet kan planförslaget antas direkt förutsatt att inga fler ändringar görs.



Översiktliga planer

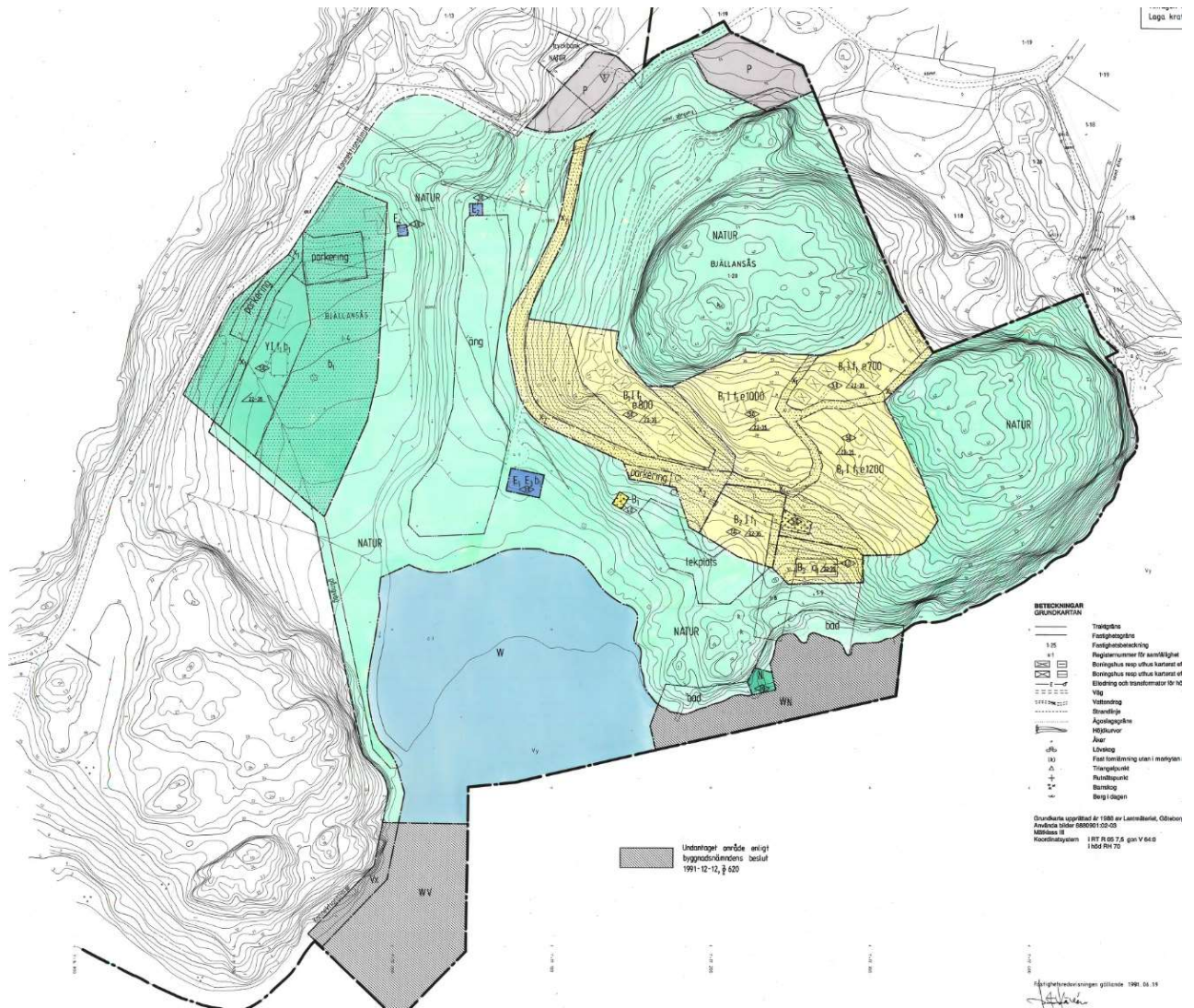
Gällande översiktsplan antogs 2002 och reviderades 2010. Planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet samt för högexploaterad kust. Området ingår också i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Planändringen bedöms inte strida mot något av ovanstående. Strandskyddet följer plangränsens utsida. I övrigt berörs det inte av några särskilda bestämmelser eller riktlinjer.



Del av centralanläggning på Bjällansås 1:4.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan laga kraftvunnen 1992-09-24, för Bjällansås 1:4 och 1:20 m fl, 1485-P92/25. I gällande detaljplan är berört område avsatt för fritidsbostäder/uthyrningsstugor, centralanläggning samt bostäder och sammanträdeslokaler. Genomförandetiden i gällande detaljplan har gått ut.



Gällande detaljplan från 1992, 1485-P92/25

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2017-05-31 § 145, Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ändring av detaljplan avseende avstyckning.

Natur/rekreation

Planområdet består idag av fritidshus, bostäder, centralanläggning samt naturområde enligt gällande detaljplan. Området omges av skogsmarker i väster och norr, jordbruksmarker i öster och Hjältösundet i söder.



Utdrag ur ortofotot, Uddevalla kommun. Planområdets ungefärliga läge är markerat med rött.

Geoteknik

Inga utredningar har genomförts i planarbetet. Enligt jordartskartan består dock största delen av området av urberg med inslag av postglacial finsand och sandig morän. Planändringen medger ingen ny byggrätt och eventuell nybyggnation hanteras i framtida bygglov.



Utdrag från jordartskartan

Statens geotekniska institut bedömer att de bergtekniska säkerhetsfrågorna behöver klarläggas. Planavdelningens bedömning är, då inga ytterligare byggrätter medges eller utökningar på befintliga byggnader, att planändringen inte påverkar säkerhetsfrågorna.

Trafik, gator, parkering

Anslutning till området sker via väg 161 och en här till anslutande lokalväg. Avståndet till området från väg 161 är cirka 4,5 km.

Vatten, dagvatten, avlopp

Planområdet har enskild anläggning för vatten och avlopp. Eftersom planändringen inte innebär en ökad byggrätt blir bedömningen att anläggningen inte påverkas. Däremot kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas i samband med en eventuell avstyckning. Detta sker genom en ansökan till Lantmäteriet i Uddevalla kommun.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3–4 kap MB

Föreslagen markanvändning har ej negativ inverkan på riksintressen, detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt kontakt den 2018-07-05.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas jämfört med nuvarande värden inom det aktuella planområdet.

Sammanfattning av påverkan på miljö kvalitetsnormer

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas till följd av planförslaget.

Områdesskydd, 7 kap MB

Planändringen bedöms inte påverka några skyddsvärda områden. Det finns inga strand- eller områdesskydd inom planområdet som berörs av planändringen

BEHOVSBEDÖMNING

Allmänt

Föreslagen detaljplan överensstämmer med den idag aktuella och tidigare gällande översiktsplanering som finns att tillgå.

Planerad användning för marken förändras inte i och med detaljplaneändringen och bedöms därför inte överskrida gällande miljökvalitetsnormer eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning då marken redan är ianspråktagen för fritidshus och uthyrningsstugor.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan enligt kontakt 2018-07-05. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har 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 utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Fastighetsrättsligafrågor

Vid eventuell avstyckning av del av Bjällansås 1:4 kan behovet av att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar alternativt servitut för t.ex. vatten- och avloppsanläggningar, vägar, parkeringar, grönområden uppkomma. Fastighetsägaren ansöker om åtgärden till Lantmäterimyndigheten i Uddevalla i samband med ansökan om avstyckning. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen. Kostnader för fastighetsbildning betalas av sökanden alternativt fastighetsägare.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om Samråd i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	september 2018
Samrådstid	september-oktober 2018
Ny samrådstid	februari 2019
Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden	mars 2019
Laga kraft, tidigast	april 2019

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Ann-Louise Andersson, Samhällsbyggnad
Grundkarta/	
Fastighetsförteckning:	Margareta Holmström, Samhällsbyggnad
Hemsida:	Ann-Louise Andersson, Samhällsbyggnad
Exp. mm:	Eva Schröder, Samhällsbyggnad

PLAN OCH EXPLOATERING

Martin Hellström
planchef

Ann-Louise Andersson
planarkitekt