

Antagen: 2015-01-16
Laga kraft: 2016-01-13

Antagandehandling

Upprättad 2015-01-16
Reviderad 2015-08-04..

Detaljplan för del av fastigheterna

Å 1:20 m fl

PLANBESKRIVNING

Uddevalla kommun, Västra Götalands län



Plankonsult:
Håkan Björkman Arkitektbyrå
hbarkitekt@telia.com

Christer Nordström Arkitektkontor AB, Göteborg
cna@cna.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1. HANDLINGAR**

- 2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**
 - 2.1 Bakgrund
 - 2.2 Planeringens syfte

- 3. PLANDATA**
 - 3.1 Planområdet
 - 3.2 Markägoförhållanden

- 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
 - 4.1 Översiktsplan/ Riksinteressen
 - 4.2 Detaljplaner
 - 4.3 Program för planområdet
 - 4.4 Miljökonsekvensbeskrivning- Behovsbedömning MBK
 - 4.5 Kommunala beslut i övrigt

- 5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

- 6. PLANFÖRSLAG- FÖRUTSÄTTNINGAR**
 - 6.1 Markanvändning
 - 6.2 Natur/ Geologi/ Skredrisk
 - 6.3 Fornlämningar
 - 6.4 Radon

- 7. PLANFÖRSLAG- FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**
 - 7.1 Områdesbeskrivning/ Bebyggelse
 - 7.2 Trafik
 - 7.3 Lokalväg
 - 7.4 Trafikbuller
 - 7.5 Kollektivtrafik - Gång och cykelvägar
 - 7.6 Gångvägar inom området
 - 7.7 Parkering
 - 7.8 Vegetation- Naturområden
 - 7.9 Rekreation- fritid
 - 7.10 Samhällsservice
 - 7.11 Säkerhetsavstånd, riskbedömning
 - 7.12 Teknisk försörjning
 - 7.13 Dagvattenhantering

- 8. PLANENS GENOMFÖRANDE**
 - 8.1 Organisatoriska frågor
 - 8.2 Fastighetsrättsliga frågor
 - 8.3 Tekniska och ekonomiska frågor
 - 8.4 Fastighetskonsekvenser
 - 8.5 Administrativa frågor

1. HANDLINGAR

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

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Planprogram daterat 2012-01-27
- Redogörelse för programsamråd 2012-08-15
- Samrådsredogörelse 2015-01-16
- Utlåtande efter utställning 2015-08-04
- Fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar:

- Vägutredning av ALP Markteknik AB 2014-05-11
- Arkeologisk utredning av Bohusläns museum 2013-03-21, 2013-09-10
- Arkeologisk förundersökning Rapport 2014:38
- Trafikbullerutredning av Soundcon dat 2013-04-30
- Naturvärdesinventering av Naturcentrum AB maj 2013
- Dagvattenutredning ALP Markteknik dat 2015-01-16
- VA-plan ingår i dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning Bohusgeo 2015-07-08
- Genomförandeavtal mellan exploitören o Uddevalla Vatten 2014-09-16
- Avtal mellan exploitören och Å 1:13/ 1:22 daterat maj/juni 2015

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1

Bakgrund

Efterfrågan på kustnära boende växer sig allt starkare. Uddevalla kommun har nu skapat förutsättningar för att tillmötesgå detta behov genom byggandet av den kommunala vatten- och avloppsledningen mellan Uddevalla och Ljungskile.

Ett utdrag ur översiktsplanen säger att strategin för planering av boende skall möjliggöra en mångfald av boende i attraktiva, goda livsmiljöer med hänsyn till hållbar utveckling. I Uddevalla skall vi använda vårt kustnära läge till att erbjuda attraktiva bostäder. Det tilltänkta området uppfyller dess kriterier.

Ca 150 meter söder om det tilltänkta planområdet planeras en vattenreservoar. Vattenreservoaren är belägen utanför planområdet men den är för sin byggnation och för framtida drift och underhåll helt beroende av den lokalgata som försörjer bostadsbebyggelsen.

UddevallaVatten AB och Orust kommun har ett avtal som bl a innebär att parterna senast 2018-01-01 ska kunna leverera reservvatten mellan Å och Slussen. Det innebär att förutom sjöledningen måste också en vattenreservoar nära Å vara klar senast under 2017.

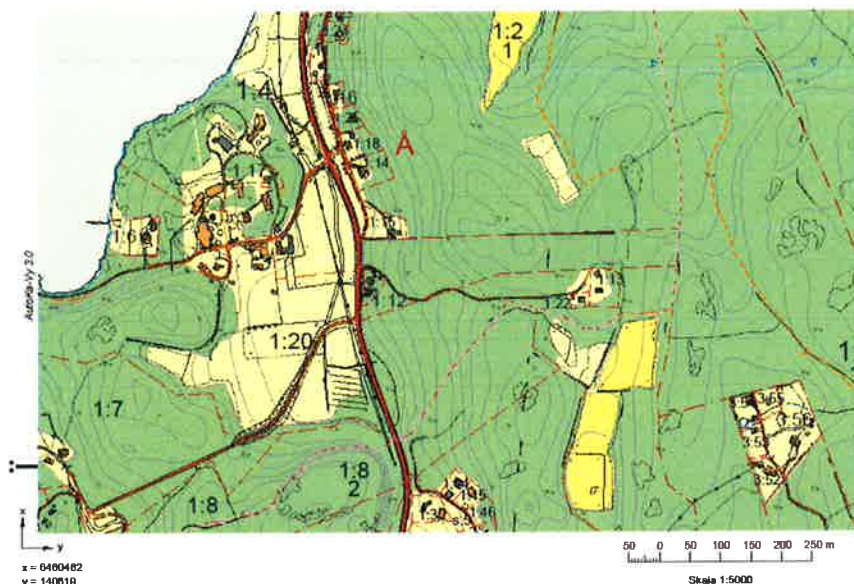
På grund av att det för närvarande saknas möjlighet att ansluta till kommunalt VA kan planens genomförandetid inte påbörjas förrän 2017-01-01. Detta för att bygglov ej skall kunna lämnas tidigare för bostadsbebyggelsen vilket skulle störa transporter i anslutning till byggnation av vattenreservoaren.

2.2

Planeringens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ett 20-tal enbostadshus på friköpta tomter. Nuvarande skogsmark glesas ut och ny väg byggs till befintliga och planerade bostäder. Det vackra västerläget skapar förutsättningar för utsikt över fjorden åt väster och nord-väst.

Uddevalla Vatten AB planerar också för en vattencistern beläget på en höjdrygg 150 meter söder om planområdet. Denna etablering samt den befintliga bebyggelsen kommer att delta i genomförandet av den nya vägen.



3 PLANDATA

3.1

Planområdet

Det tänkta planområdet är beläget öster om Väg 675, på skogsslutningen öster om Åh Stifts och Konferensgård. Området som helhet omfattar ca 4,0 ha.

Genom området går i dag en brant tillfartsväg till de två bostadsfastigheter som ligger öst om den planerade byggnationen. Denna väg har karaktären av skogsbilväg och är mycket brant. Den avses ersättas av ny väg. Planområdet begränsas av topografiska förutsättningar i nord och syd samt i väst och ost av väg och befintlig bebyggelse.

3.2

Markägförhållanden

Större delen av planområdet ligger på Å 1:20, men den norra delen ligger på Å 1:4. All mark inom planområdet ägs idag av Åh Stifts- och konferensgård, förutom Å s:1 som är en samfälld väg.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1

Översiktsplan/ Riksintressen

För området gäller Översiktsplan 2010, antagen i september 2010. Området är beläget inom Kustzonen av riksintresse för natur- och kulturvärden enligt miljöbalken 4 kap. Området gränsar till värdefulla bebyggelsemiljöer enligt Kulturmiljövårdsprogram. Planområdet är beläget inom utvecklingsområdet Fräknestranden. Bebyggelsen faller i en begränsad omfattning inom området "Gröna korridorer" som bör sparas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet inte gränsar till något riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6§ MB. Däremot omfattas planområdet av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 och 4§§ MB

Uddevalla kommunfullmäktige antog i september 2013 ett bostadsförsörjningsprogram. Programmet hanterar frågor om kommunens önskade utveckling av bostäder.

- Den övervägande delen av ny sammanhållen bebyggelse ska etableras i tätorterna Uddevalla och Ljungskile.
- Kompletterande sammanhållen bebyggelse kan i vissa fall (exempelvis om VA- anslutning finns) förläggas till kustområdet mellan Ammenäs och Ljungskile med flera kustnära områden och områden med sammanhållen bebyggelse.

Det övergripande målet är att tillgodose behovet av boende för alla och den kustnära bebyggelsen är en efterfrågad boendeform för väldigt många.

Planförslaget uppfyller väl det sista kriteriet.

Ökningstakten av bostadsprojekt längs Fräknestranden bedömes inte få så oanade konsekvenser som Länsstyrelsen förutspår. Kommuner av Uddevallas storlek får snarare lägga sig vinn om att kunna få fram attraktiva bostadsområden för att svara upp mot storstadsregionen Göteborgs starka dragningskraft. Det är inte lätt för en presumtiv byggherre såsom tex Åh Stiftsgård att fullt ut kunna förutse sina behov och tankar i en Översiktsplaneprocess. Intrånget i den i ÖP redovisade "gröna korridoren" har därför till omfattning och yta begränsats. Lokaliseringen är väl förankrad i befintlig bebyggelse och såväl öster som väster om planområdet finns bebyggelse. Tomtstorlekar och bybyggelsens storlek innebär också att det i stadsbyggnadshänseende fortfarande är en "grön miljö."

I ett samhällsbyggnadsperspektiv får väg 675 ses som ett önskvärt och naturligt inslag. Att vägen i sig innebär en begränsande faktor är uppenbart men bedömes ändå inte ha någon påtaglig negativ inverkan på växt- och djurlivet och den biologiska mångfalden i jämförelse med den nytta vägen skapar.

Bebyggelsen anpassas till landskapet. Skalan och gestaltningen av bebyggelsen kommer att ta hänsyn till områdets natur- och kulturvärden.

Bebyggelseplanering har föregåtts av en naturvårdinventering

Planområdet disponeras med väl tilltagen naturmark mellan de planerade tomterna.

Inom tomt regleras byggnadshöjd och tillåtna taklutningar restriktivt för att därmed skapa en samklang mellan byggnad och kringliggande mark. Fasader skall utföras i ljusa kulörer eller ljusa färger som samspelar med omgivande landskap och natur. Takbeläggning skall vara i rött eller grått, alternativt sedumtak och anpassas till de natur- och kulturvärden som platsen anger.

.Någon risk för siluettverkan bedömes inte föreligga.

4.2

Detaljplaner

Området omfattas inte av detaljplan och inom närområdet finns heller inga detaljplaner.

4.3

Program för planområdet

Programsamråd har skett och redogörelsen för programsamrådet godkändes av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2012.

4.4

Miljökonsekvensbeskrivning- Behovsbedömning MBK

Behovsbedömning av miljöbedömning

Planförslaget berör till en mindre del den ”gröna korridor” som finns angiven i ÖP 2010. Bebyggelsens art samt den begränsade utbredningen och omfattningen bedöms ej motverka syftet med översiktsplanens rådgivande text. Inga Natura 2000-områden berörs. Planen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har beslutat om sexton övergripande miljö kvalitetsmål som ska nås inom en generation, d.v.s. innan år 2020. Av de sexton målen har kommunen pekat ut sex mål som har särskilt stor betydelse för Uddevalla. Nedan beskrivs hur planförslaget förhåller sig till dessa mål

- 1 Begränsad miljöpåverkan: Viss ökning av biltrafik kommer att ske men ett utökad åkande med kollektivtrafik samt en utveckling av tekniken för avgasrening motverkar en negativ klimatpåverkan.
2. Ingen övergödning: Anslutning ska ske till kommunens avloppsreningsverk.
3. Levande sjöar och vattendrag: Några vattentäkter som hotas av jordbruksverksamhet/planerad bebyggelse finns ej.
4. Grundvatten av god kvalitet: Nybyggnationen ska anslutas till det kommunala nätet för VA. Dagvattenutredningen visar att ingen negativ påverkan kommer att ske.
5. Hav i balans, levande kust och skärgård: Ingen påverkan.
6. God bebyggd miljö: Tomterna är belägna på en sluttning mot väster med närhet till natur och kust. Tomterna ges goda solförhållanden och bebyggelsen utföres i hög kvalitet i energisynpunkt. Den planerade bostadsbebyggelsen bedöms ej motverka dessa. Bostadsbebyggelsen bedöms inte medföra risk för förorening enligt miljöskyddslagens mening.

Under framtagandet av programmet har nedan redovisad behovsbedömning utförts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljöpåverkan i korthet

Riksintressen

Den föreslagna exploateringen gränsar till, men omfattas inte av, ett riksintresseområde för naturvård.

Naturmiljö, växt- och djurliv

Planförslaget innebär att ett oexploaterat område bestående av sluttande skogsmark bebyggs. Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och hantering av dagvatten kommer att ske enligt kommunens riktlinjer, vilket innebär att planområdet samt närområdet inte kommer att belastas nämnvärt.

Friluftsliv

Programområdet omfattas inte av riksintresse för friluftsliv eller allmänt intresse för friluftsliven

Marken anses inte som betydande ur ett rekreativt perspektiv och den eventuella negativa påverkan på det rörliga friluftslivet anses mycket begränsad.

Programområdet omfattas inte av strandskydd.

Landskapsbild och kulturmiljö

Landskapsbilden kommer att förändras då idag oexploaterad mark omvandlas till bebyggd miljö. Exploateringen sker dock intill befintliga bostadsfastigheter. Intilliggande fornlämningar eller andra värden för kulturmiljön har undersökts.

Miljö kvalitetsnormer

Förslaget bedöms inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna exploateringen kommer att ge upphov till en marginell ökning av biltrafiken längs Väg 675. En låg exploatering i ett omfattande naturlandskap påverkar ej luftkvaliteten negativt.

Sammanfattning av miljöpåverkan

Programförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

Den föreslagna exploateringen utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen betydande påverkan på natur-, och kulturmiljön eller rekreativvärden i området.

Ett genomförande av förslaget bedöms inte heller innebära ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Förslag till ställningstagande

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att ett genomförande av detaljplanen sammantaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En särskild MKB behöver därför inte upprättas.

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden har 2014-03-20 beslutat att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan.

4.5

Kommunala beslut i övrigt

Tekniska nämnden har beslutat att bygga en vattenreservoar ca 150 meter sydost om planområdet. Projektet fullföljes nu av det nybildade bolaget Västvatten/Uddevalla Vatten AB. För byggnation och underhåll av vattenreservoaren kommer vägsystemet inom planområdet att användas.

Uddevalla Vatten AB och Orust kommun har ett avtal som bl a innebär att parterna senast 2018-01-01 ska kunna leverera reservvatten mellan Å och Slussen.

Uddevalla Vatten ska beredas vara del i den gemensamhetsanläggning som bildas för vägen och för dagvattensystemet.

5 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

5.1

4 kap MB

Området ingår i den kustzon som med hänsyn till natur- och kulturvärden, i sin helhet, är av riksintresse. Den del av kustzonen som ligger söder om Brofjorden, där Fräknestranden ingår, berörs av 4:e paragrafen i kap. 4 MB.

Ingrepp i miljön får endast komma till stånd i dessa områden om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna ska inte hindra utvecklingen av de befintliga tätorterna eller det lokala näringslivet.

Uddevalla kommun har i gällande översiktsplan från 2010 redovisat sin inställning till de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap. MB.

Kommunen anser att kustzonen, där Fräknestrandsområdet ingår, kan inrymma ny bebyggelse, förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning. Bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras om stor hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden samt vattentillgång, grundvattenkvalitet och möjlighet att lösa avloppsfrågan.

Planförslaget bedöms uppfylla dessa kriterier.

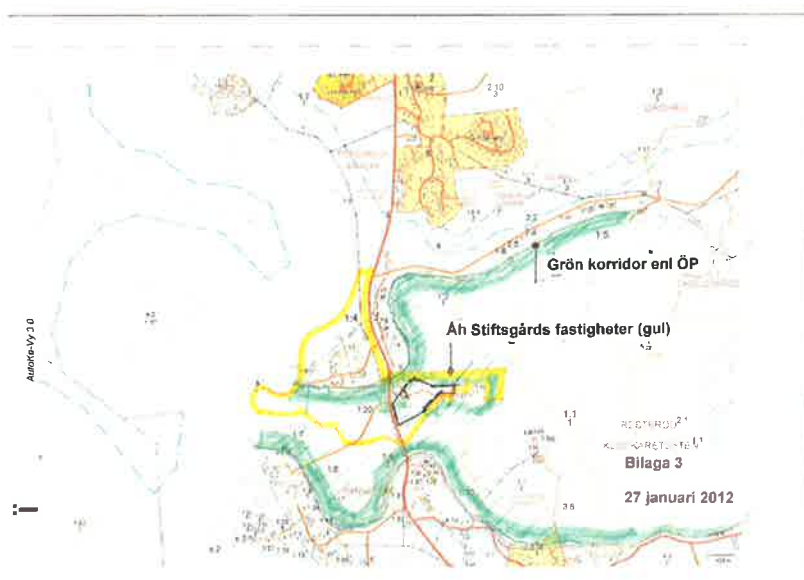
Väl anpassad kompletteringsbebyggelse, inom av kommunen redovisade områden, medför enligt kommunens uppfattning, ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap. MB. Med försiktighet som princip bedöms bebyggelse i form av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte ge påtaglig skada på värdena i kustzonen.

Kompletterande grupper av hus inom den sk kustzonen ska etableras i anslutning till befintlig bebyggelse. Dessa kompletteringar förutsätter godkända

VA-lösningar. I detta fall blir det anslutning till kommunens VA-nät. Detta bedöms inte strida mot några allmänna intressen.

Planförslaget innebär en exploatering i det område som i kommunens översiktsplan är redovisat som en grön korridor.

Lokaliseringen är dock väl förankrad i befintlig bebyggelse och såväl öster som väster om planområdet finns bebyggelse. Den gröna korridoren blir i allt väsentligt kvar.



Kartskiss som visar planområdet och Grön korridor enligt ÖP

6 PLANFÖRSLAG-FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1

Markanvändning

Området består av relativt otillgänglig skogsmark. Genom området går en brant tillfartsväg till två bostadsfastigheter. Området domineras av yngre produktionskog och mindre lövskogsobjekt. I skogsmarken finns några stenmurar.

6.2

Natur/Geoteknik

Området består idag av skogsmark, blandskog. Berg i dagen förekommer och övrig mark består av grov morän. Markområdet har undersökts av geoteknisk konsult, Bohusgeo 2015-07-08.

Planområdet kan delas upp i två delområden. Område 1 utgörs av hela bebyggelsesområdet samt närliggande grönområden, och utgör därmed nästan hela planområdet. Område 2 utgörs av ett mindre område nära den allmänna vägen.

Hela område 1 (bebyggelsesområdet) utgörs av friktionsjord vilande på berg. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande både före och efter exploateringen inom område 1.

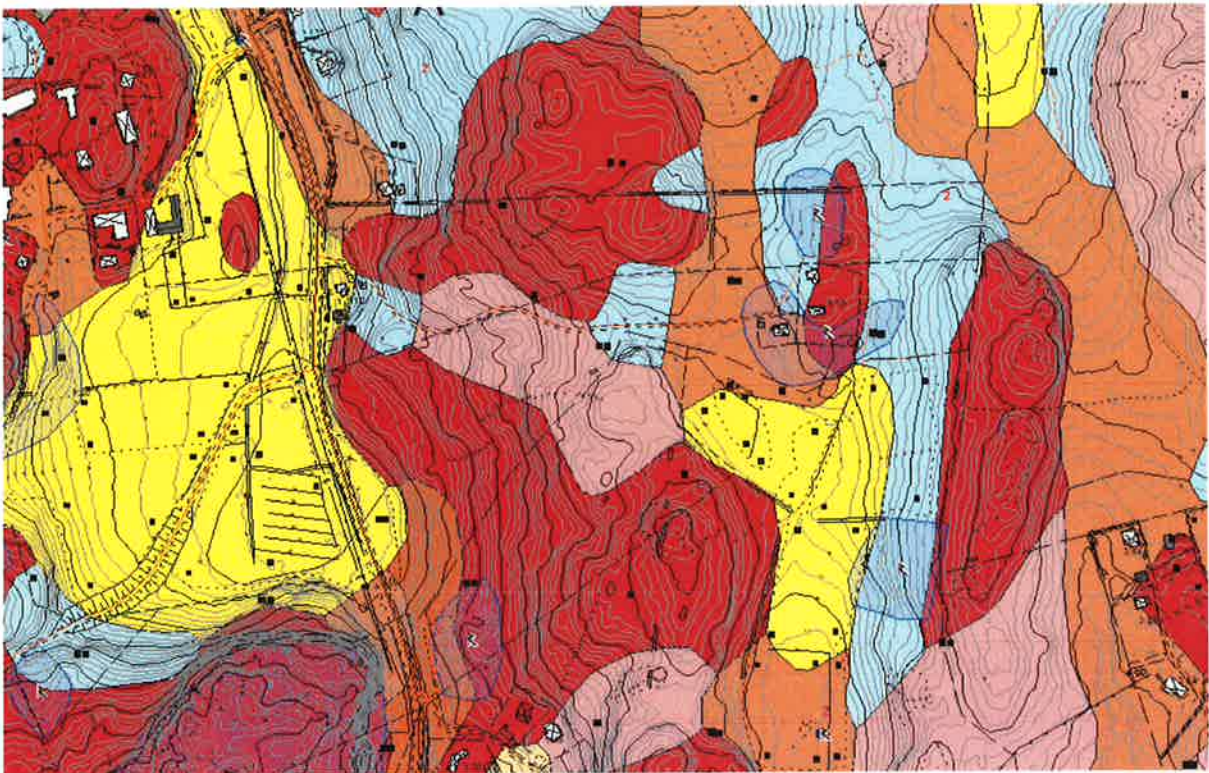
Inom område 2 är stabiliteten tillfredsställande för befintliga förhållanden, men större förändringar av marknivån måste undvikas. Särskild planbestämmelse införs inom område 2: "Schakt och fyllning får ej utföras med en höjdskillnad av mer än 1 meter. Schakt och fyllning får ej utföras närmare än 5 meter från väg 675"

Inom område 1 (bebyggelsesområdet) förekommer löst liggande stenblock frekvent. Lösa block ska tas bort vilket regleras genom en särskild planbestämmelse. "Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän lösa stenblock i området har tagits bort". Inom vägområdena och ledningsområdena är det självklart att lösa block tas bort när väg resp ledningar byggs. Vägar och VA måste självklart anläggas innan tomterna bebyggs.

Geokonsulten bedömer att samtliga byggnader kan grundläggas med kantförstyvad platta direkt i mark. Berg i dagen och fast berg på ringa djup kan förekomma i byggnadslägena.

Se även jordartskartan nedan.

JORDARTSKARTA



Förklaring

Röd: Berg, Gul: Lera, Blå: Morän, Lila: Morän och urberg, Orange: Postglacial finsand

6.3

Fornlämningar

En fornlämning finns ca 30 meter öster om planområdet. I samband med den arkeologiska utredningen som utförts inom fastigheten Å 1:20 har också utförts en förundersökning av denna sedan tidigare registrerade boplatser.

Särskild utredning har begärts inom det planerade detaljplaneområdet. Vid undersökningen framkom lämningar efter två boplatser.

En ansökan om tillstånd för undersökning och avgränsning av fast fornlämning NY1 och NY2 har skickas in till Länsstyrelsen.

En anpassning av planförslaget har skett i syfte att NY2 och röjningsrösen påverkas i mindre utsträckning.

Undersökning har utförts av Bohusläns Museum. I Länsstyrelsens meddelande 2014-08-13 anges bl a följande: "Förundersökningen visar att fornlämningen kunde avgränsas till området utanför undersökningsområdet. Den planavgränsning som lagts i senaste förslaget fungerar därmed utmärkt." Länsstyrelsen skriver att fornlämningarnas utbredning ska markeras tydligt på plankartan (borde kanske vara grundkartan).

6.4

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområdet för radon. Byggnader skall utföras radonsäkert.

7 PLANFÖRSLAG- FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

7.1

Områdesbeskrivning- Bebyggelse

Bostadsbebyggelsen planeras längs den nya vägen som går upp i området. Minsta tomtstorlek är 900 kvm. Tomterna har olika förutsättningar och i vissa lägen planeras suterränghus.

Skalan och gestaltningen av bebyggelsen kommer att ta hänsyn till områdets natur- och kulturvärden. Bebyggelseplanering kommer att beakta genomförd naturvårdinventering.

Byggnaderna ska vara energieffektiva och miljövänliga.

Kommunen planerar också för ett vattentorn beläget på en höjdrygg 150 meter söder om planområdet. Denna etablering samt den befintliga bebyggelsen kommer att ha nytta av den nya vägen.

ILLUSTRATIONSKARTA



7.2

Trafik

Den befintliga väganslutningen, mot Väg 675, stängs av och ny väganslutning byggs ca 200 meter söderut. För att erhålla erforderlig sikt norrut kommer en bergsskärning (siktsprängning) att utföras som framgår av illustrationen ovan. Därmed erhålles goda siktförhållanden åt båda hållen och anslutningsvägen får en vinkelrät anslutning med goda stoppmöjligheter.

Trafikverkets yttrande 2014-05-28 skall till sin helhet beaktas. Siktsprängning skall utföras norrut och fri sikt skall vara 170 meter i vardera riktningen, mätt 5,0 meter in på lokalvägsanslutningen.

Ansökan om ny infart och stängning av befintlig har skickats in till Trafikverket. Förslaget innebär att 3 väganslutningar skall stängas i detaljplanen. Dels nuvarande infart till Å 1:4, 1:22, 1:13 och 1:20 samt två skogsutfarter från Å 1:20. Trafikverket skrev 2015-04-20 att om kraven från 2014-05-28 finns med i planbeskrivningen behövs inget avtal angående väganslutningen.

Senaste trafikmätning är gjord år 2003. Dåvarande trafik var 900 bilar per ÅMD, 1750 bilar per dygn i juli och övrig tid 600 bilar per dygn.

Byggnationen har beräknats alstra ca 100 bilar per ÅMD. Trafiken beräknas fördelas med 60% mot Lerbo- Uddevalla och 40% mot Ljungskile. Trafikökningen utgör en liten del jämfört med nuvarande trafikvolym.

7.3

Lokalväg

Utförd vägutredning visar att den nya vägen upp i området får lutningar som inte överstiger ca 9%. Detaljprojektering av väg kommer att utföras efter det att planen vunnit laga kraft.

Vägutredning av ALP Markteknik AB 2014-05-11. Vägbanan kommer att asfaltbeläggas och ha en bredd av 5,5 meter. På ovasidan väg läggs ett makadamdike bredd 1,25 meter.
Dagvattenutredning ALP Markteknik dat 2015-01-16. Lokalvägen förses med gatubelysning, låga stolpar typ parkbelysning.
Avtal föreligger med fastigheterna Åh 1:22 och Åh 1:13 angående samnyttjande av ny tillfartsväg. Ändring av utfartsservitut samt bildande av ny gemensamhetsanläggning skall genomföras.

7.4

Trafikbuller

Resultatet av utförd trafikbullerutredning visar att såväl den dygnsekvivalenta som den maximala ljudnivån utomhus för de planerade bostadstomterna med god marginal blir under riktvärdena. Två hus får vid fasad ca 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Riktvärdet är 55 dB(A). Två hus får vid fasad ca 65 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdet vid uteplats är 70 dB(A). Riktvärdena för ljudnivåer inomhus kommer med standardkonstruktioner på yttervägg och fönster att uppfyllas med god marginal.
Trafikbullerutredning av Soundcon dat 2013-04-30

7.5

Kollektivtrafik - Gång och cykelvägar

Uddevalla kommun har 2011-04-27 skickat in underlag för framtagande av GCplan för regionalt/statligt vägnät i Västra Götaland 2011-2013.

Väg 675 Lerbo- Ljungskile är kommunens första prioritet.

Frågan har ånyo uppmärksammats av kommunen och Trafikverket. Beslut finns att en trafikutredning/ÅVS (ÅtgärdsValStudie) skall göras. Kommunen avvaktar avtalsförslag från Trafikverket. Kommunen har också framfört att väg 675 borde kunna ingå i ”åtgärdsporten” för allmänna småvägar.

Inom planområdet bedöms hastigheterna och trafikmängderna bli så låga att särskild gångbana inte behövs.

Den befintliga tillfartsvägen kommer att bindas samman med en annan befintlig mindre lokalväg (Å ga:1) och därmed erhålles en trafiksäker gångväg till den nuvarande busshållplatsen och skolskjutsplatsen som ligger i anslutning till tillfartsvägen till Åh Stifts och Konferensgård. För detta gäller allemansrättsliga regler för gångtrafik.

Kollektivtrafik och skolbussar passerar på vägen och hållplats finns i anslutning till avfartsvägen till Åh Stifts- och konferensgård. Den befintliga busshållplatsen vid Åh Stiftsgård har god standard i båda riktningarna

Buss 822 har vardagar 13 dubbelturer.

Befintlig tillfartsväg kommer på vissa sträckor att iordningsställas som gångväg och nya sträckning av gångväg kommer att byggas på en kortare sträcka norrut, så att man därmed når busshållplatsen utan att gå längs Väg 175.

Kollektivtrafiken bör successivt komma att byggas ut i takt med att efterfrågan på resandet ökar. En förtätning av bostadsbebyggelsen inom Fräknestrandsområdet kommer att innebära att kollektivtrafiken kan öka och därmed vara mycket positiv för de nu boende inom området.



7.6

Gångväg inom området

Befintlig tillfartsväg kommer på vissa sträckor att iordningsställas som gångväg och nya sträckning av gångväg kommer att byggas på en kortare sträcka norrut, så att man därmed når busshållplatsen utan att gå längs Väg 175.

Gångvägen kommer att vara grusad och ska ha en bredd på minst 2,0 meter.

Gångvägen skall ingå i gemensamhetsanläggningen som gäller för naturmark. Där ingår endast fastigheter belägna inom planområdet.

Grusning skall ske vart 5:e år. Gångvägar snöröjes ej utom vid exceptionella fall när styrelsen för samfällighetsföreningen så bestämmer.

7.7

Parkering

Gästparkeringar byggs inom området. Parkeringsytorna skall ingå i gemensamhetsanläggningen för naturmark och utföres grusade lika gångvägar.

7.8

Vegetation och naturområde

Naturvärdesinventering har utförts inom hela området. Mattlumner har på ett ställe påträffats att infalla på tomtmark. Dispens för flyttning av mattlumner är beviljad 2014-06-09. Inom tomtmark sker frihuggning, stubbrytning och rensning. Hänsyn skall tas till solitära träd inom övrig mark. Tillstånd föreligger från Skogsstyrelsen.

-Naturvärdesinventering av Naturcentrum AB maj 2013

Separat gemensamhetsanläggning kommer att bildas för naturmarken, gångvägar och besöksparkeeringsplatserna. Dessa områden förvaltas av en samfällighetsförening och berör endast tomterna inom planområdet.

Slyröjning skall ske vart 5:år. Nedtagning av enstaka träd bestäms av styrelsen

7.9

Rekreation- Fritid

Bostadsområdet ligger i nära anslutning till Åh Stifts- och konferensgård där service kan erhållas i form av kulturutbud, måltider mm.

Nere vid vattnet ligger Saxenhofsbadet, en av kommunens mest attraktiva badplatser.

Båtplats kan möjligen i mycket begränsad omfattning erbjudas i närområdet men bryggplats för större båtar finns bl a vid Rödön nära Uddevalla och ev även i Ljungskile.



7.10

Samhällsservice

I anslutning till Åh Stiftsgård finns en förskola och det har inletts planering för en modernisering och nybyggnad av denna. Övrig samhällsservice hänvisas till Ljungskile och Uddevalla.

7.11

Säkerhet, riskbedömning

Inga kända risker föreligger

7.12

Teknisk försörjning

Området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutning sker till överföringsledningen mellan Uddevalla och Ljungskile. Västvatten kommer att anlägga och ha driftsansvar för dessa ledningar både inom och utom planområdet. Det är avsatt en anslutning för vatten och spillvatten väster om Väg 675.

Plats för transformatorstation iordningställes inom området.

Avfallshantering sker inom respektive fastighet och hämtning kommer att ske av Uddevalla Energi

7.13

Dagvattenhantering

Dagvattenutredning är utförd av ALP Markteknik 2015-01-16

LOD skall användas inom området. Längs med de nya vägarna anläggs makadamdiken. I södra delen av planområdet skall markarbeten utföras. I samband med detta anläggs en fördröjningsdamm. Tomterna avvattnas till diket som kommer att klara 50-årsregn.

Makadamdiket fångar upp partiklar, slam och grus och ökar inte föroreningsbelastningen på medströms mottagande recipient. Dammen skapar en utjämningsseffekt vid intensiva flöden

Vid extremt stora regn, 100-års och 200-års, kommer ytvatten att flöda längs lokalgatan ned mot dagvattendammen. Inga skador förväntas på planerad bebyggelse.

Eventuella skador på västra sidan av väg 675 kommer att ske oavsett om exploateringen kommer till stånd eller ej.

Allt dagvatten har mycket långa rinningsvägar i makadamfyllda resp öppna diken samt passerar via dammen och inga föroreningar kommer därför att nå recipienten.

-Dagvattenutredning ALP Markteknik dat 2015-01-16

8 PLANENS GENOMFÖRANDE

8.1

Organisatoriska frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Hela planområdet är privatägt och beläget på landsbygden där enligt gammal praxis enskilt huvudmannaskap brukar gälla för allmän platsmark i detaljplaner. De boende i området får därmed också en rådighet över området och detta regleras genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Kommunfullmäktiges principbeslut från sommaren 2013 anger att enskilt huvudmannaskap ska tillämpas i sådana här områden.

Planens genomförandetid börjar när planen vunnit laga kraft, dock tidigast 2017-01-01.

Genomförandetiden varar i 10 år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte förändrar eller upphäver den.

Orsaken till den fördröjda starten, tidigast 2017-01-01, är att VA-nätet och vägen inte beräknas vara klara förrän i slutet av år 2016.

För planens genomförande ansvarar fastighetsägaren till Å 1:20 m fl.

8.2

Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan till Lantmäterimyndigheten har inlämnats för upphävande av samfällad väg (Å S:1) samt ändring av servitut för Å 1:13 och 1:22

Ansökan skall skickas in för

- bildande av exploateringsfastighet
- avstyckning av de nya bostadsfastigheterna från Å 1:20 eller Å 1:4
- gemensamhetsanläggning för lokalväg, inkl dräneringsdike och ortofiberkabel till förmån för fastigheterna inom planområdet samt fastigheterna Å1:13 och 1:20 samt Uddevalla Vatten (vattencisternen)
En samfällighetsförening bildas för den framtida förvaltningen.
- gemensamhetsanläggning samt bildande av en marksamfällighet med fastigheter inom planområdet för allmän platsmark natur inkl gångväg och gästparkeringar.
En samfällighetsförening bildas för den framtida förvaltningen.
- bildande av servitut för dagvatten utjämningsmagasin
- bildande av u-områden och ledningsrätter för VA, dagvatten, El o Tele o Fiber

Övriga fastighetsrättsliga frågor som ska genomföras är:

- bildande av ledningsrätter för vatten- och spillvattenledningar. Bekostas av VästVatten
- bildande av ledningsrätt för transformator och 10kV-ledningar. Bekostas av Ua Energi

Exploatören söker och bekostar alla övriga erforderliga förrättningar.

Troligen behövs inte ledningsrätt för lågspänningsledningar.

8.3

Tekniska och ekonomiska frågor

Fastigheten skall anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten anvisas av VästVatten. Anläggningsavgifter för vatten och spillvatten erläggs enligt den vid aktuellt tillfälle gällande kommunala taxan.

Yt- och dagvatten från planområdet skall bortledas via dagvattensystemet som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, d v s det blir inte kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Upprättat planavtal mellan Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun och exploatören reglerar frågor dem emellan. Detaljplanen bekostas av exploatören. Ingen planavgift ska därför erläggas i samband med bygglov.

Genomförande av detaljplanen innebär inga direkta kommunala kostnader.

Avtal skall träffas med följande parter:

Uddevalla Vatten AB angående samnyttjande av väg till vattenreservoar.

Uddevalla Vatten AB angående fördelning av arkeologikostnader mm

Genomförandavtal föreligger mellan Uddevalla Vatten AB och Åh Stiftsgård dat 2014-09-16.

Avtal finns mellan exploatören och fastigheterna Åh 1:22 och Åh 1:13 angående samnyttjande av ny tillfartsväg.

8.4

Fastighetskonsekvenser

De privata fastigheterna Å 1:13 och 1:22 får ny tillfartsväg utan att betala någon anläggningskostnad. Det nuvarande servitutet upphävs och fastigheterna blir medlemmar i den samfällighetsförening som ska förvalta den nya vägen. Även möjlighet till optofiberanslutning kan ingå. Eftersom de inte har nytta av planens grönområden och endast liten nytta av planområdets dagvattenhantering bör andelstalet bli lägre än för planområdets nya tomter.

Västvatten har fått förfrågan om att dra kommunala vatten- och spillvattenledningar fram till 1:13 och 1:22, men Västvatten väljer att endast göra en avsättning i planområdets östra gräns. Då har 1:13 och 1:22 möjlighet att dra egna ledningar på den resterande 70 – 100-meter långa sträckan.

8.5

Administrativa frågor

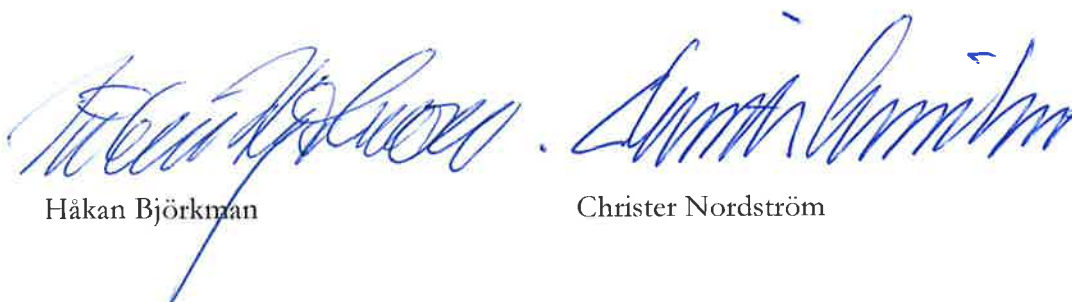
Målsättningen är att följande tidplan skall kunna följas:

Beslut om utställning	aug	2014
Utställningstid	febr	2015
Godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden tidigast	20 augusti	
Godkännande i Kommunstyrelsen tidigast	30 sept	
Antagande i Kommunfullmäktige tidigast	14 okt	

Medverkande i planarbetet

Mats Windmark, planarkitekt, Miljö och Stadsbyggnad i Uddevalla kommun, har medverkat i planarbetet.

Planhandlingarna har upprättats av Håkan Björkman, HB Arkitektbyrå och Christer Nordström och Anna Nordström, Christer Nordström Arkitektkontor AB.



Håkan Björkman

Christer Nordström