

RE 104
Dnr PLAN.2015.115
Antagen 2021.11.11
Laga kraft 2021.12.08



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för

Resteröds-Strand 3:1 m.fl. Strandskogen

Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsförvaltningen, 20 oktober 2021

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000 A1 format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Geoteknisk utredning, Restenäs RE 3, Norconsult 2011-06-23, reviderad 2012-04-25
- Geotekniskt PM, Restenäs RE 3, Norconsult 2011-12-16
- Kompletterande geoteknisk utredning PM & MUR, Norconsult 2018-12-20
- Bergteknisk utredning, Restenäs RE 3, Bergab 2010-12-21
- Bergförstärkande åtgärder, Bergab 2018-05-24
- Dagvattenutredning, ALP 2017-02-28, kompletterad 2018-11-16
- Bullerutredning, Gärdhagen Akustik AB, 2017-09-06
- Beräkningsunderlag för begräsning av markbelastning, Norconsult

Bakgrund

Området var ursprungligen två skogsfastigheter som bebyggdes för fritidshusändamål. Det fanns några avstyckningar inom planområdet från 1940-talet innan byggnadsplanen fastställdes.

Kommunen har sedan länge haft målsättningen att medge åretruntbebyggelse (större byggrätt) under förutsättning att vatten- och spillvattenfrågorna kan ges en tillfredsställande lösning. Detta är uttalat redan i den kommunomfattande översiktsplanen ÖP 90, samt nuvarande ÖP 2010. Vidare har kommunalt vatten- och spillvattennät byggts ut för området.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att höja byggrätter för fastigheterna inom området till följd av att området anslutits till det kommunala vatten- och spillvattennätet och nu är redo att bli område för permanent boende. Byggnadsplanen var ursprungligen avsedd för fritidshus och området har delvis permanentats. Upprättande av ny detaljplan är ett led i genomförandet av planering för kustnära boende, enligt riktlinjer som anges i översiktsplan ÖP 2010.

Innehållsförteckning

Bakgrund	2
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	2
Planförslaget i korthet	4
Detaljplaneprocessen	5
Planområdet.....	6
Tidigare ställningstagande	7
Detaljplaner.....	8
Bestämmelser enligt Miljöbalken.....	9
Avvägningar enligt miljöbalken.....	9
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	9
Områdesskydd, 7 kap MB	10
Miljömål	10
Dagvatten och infiltration.....	11
Stigande havsnivåer.....	12
Områdets förutsättningar, förändringar samt konsekvenser	14
Genomförandebeskrivning	27
Administrativa frågor.....	28

Planförslaget i korthet

- **200 m² byggnadsarea:** I förhållande till den ursprungliga byggnadsplanen för området höjs den tillåtna byggnadsarean till 200 m². Detta innebär att den sammanlagda arean för huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får överstiga 200 m²
- **Individuellt satta nockhöjder utifrån nollplan:** För att underlätta för fastighetsägare och samtidigt på ett lämpligt sätt passa in bebyggelsen i områdets karaktär reglerar nockhöjderna individuellt för varje fasighet med plushöjd utifrån nollplan.
- **Användningsgränser justeras:** För att detaljplanen ska överensstämma med verkliga förhållanden justeras användningsgränser (kvartersmark utökas på ett antal platser).
- **Ledningsrätter:** Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter där det tillkommer en bestämmelse för U-område. Ett U-område ska ses som en reservation av en bit mark för ett allmännyttigt ändamål vilket i detta fall är ledningsrätter.
- **Strandskydd:** Inom kvartersmark som påverkas av återinträdande av strandskydd till följd av den nya detaljplanen upphävs strandskyddet igen då marken redan är ianspråktagen.

Detaljplaneprocessen

Standardförfarande

Första steget i planprocessen kallas för **samråd**. I detta steg skickas planförslaget ut till de fastighetsägare som bor inom eller gränsar till planområdet, vidare skickas även förslaget ut till berörda myndigheter och företag. Själva förslaget ställs ut och görs tillgänglig i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget.

Efter samrådet ska kommunen ta ställning till inkomna synpunkter och eventuellt redigera förslaget därefter. Kommunen ska sedan **underrätta** de som berörs av förslaget. Det omarbetade förslaget ska sedan göras tillgängligt för **granskning** i två veckor såvida alla berörda parter inte kommer överens om att förkorta denna del av processen. Under granskningsskedet ges sakägare, myndigheter och andra beröra möjligheten att inkomma med synpunkter på förslaget. För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden.

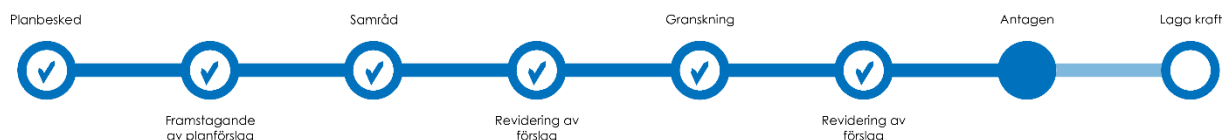
Efter granskningen ska kommunen sammanställa de skriftligen inkomna synpunkterna i ett **granskningsutlåtande**. I granskningsutlåtandet ska alla de inkomna synpunkterna redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Information om vart granskningsutlåtandet finns tillgängligt ska så snart som möjligt skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

En detaljplan kan sedan **antas** av kommunfullmäktige. När detta är gjort 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.

Beslutet att anta en detaljplan vinner **laga kraft** tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta sker under förutsättningen att ingen överklagat beslutet och att länsstyrelsen har valt att inte överpröva beslutet.

Standardförfarandet bedöms kunna tillämpas för detta förslag då det;

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



Figur 1. Detaljplanen är nu i antagandeskedet.

Planområdet

Planområdet ligger inom området Fräknestranden mellan Uddevalla och Ljungskile. Avståndet till Ljungskile är ca 6 km och till Uddevalla ca 20 km. Lokala anslutningsvägar från väg 675 benämns Norra respektive Södra Strandvägen.

Planen är avstyckad med 48 stycken fastigheter varav 3 stycken är obebyggda. Planområdet omfattar cirka 10 hektar. Ungefär halva planens område utgörs av allmänplatsväg och parkmark.



Figur 2. Planområdet

Tidigare ställningstagande

Kommunala beslut

- Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut 2010-10-14 § 326 att pröva ändring av byggnadsplan när området ansluts till kommunalt vatten -och spillvattennät.
- Kommunfullmäktiges antagande av översiktsplan 2010, antagen 8 september 2010.

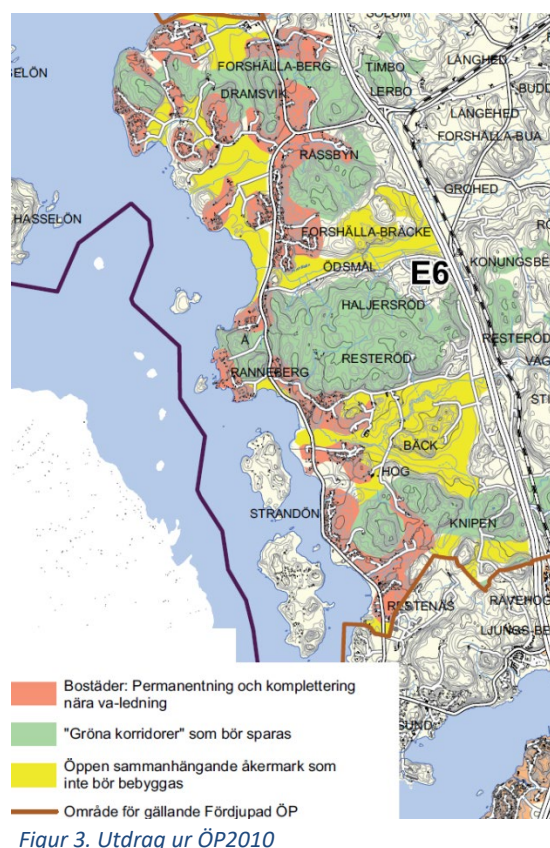
Översiktsplanen

Kommunens översiktsplan anger att området är utredningsområde för permanentning och komplettering nära vatten och spillvatten. Eftersom kommunalt vatten- och spillvattennät nu är utbyggt i området, anser samhällsbyggnadsnämnden att en höjning av byggrätterna i området bör prövas, med att nya detaljplaner utförs i enlighet med översiktsplan ÖP 2010. Informationsbrev har skickats till fastighetsägarna redan 2010.

I översiktsplanen redovisas att den övervägande delen av ny sammanhållen bebyggelse ska tillkomma i tätorterna Uddevalla och Ljungskile. Kompletterande sammanhållen bebyggelse kan i vissa fall, exempelvis om VA-anslutning finns, förläggas till andra platser. Kustområdet mellan Ammenäs och Ljungskile, Fräknestranden, är utpekade som ett av dessa områden. I översiktsplanen kommenteras Fräknestrandens utveckling närmare. Fräknestrandens område delas in i tre olika kategorier. En kategori för bostäder med permanentning och komplettering nära VA-ledning. En zon med "gröna korridorer" som bör bevaras samt en kategori av "öppen sammanhängande åkermark" som inte bör bebyggas. Planområdet ligger inom den zon som pekas ut för komplettering i anslutning till VA-utbyggnad. I takt med att det kommunala VA-nätet byggs ut kan ökade byggrätter medges.

Planområdet ligger i ett grundvattenområde som är känsligt för föroreningar samt i ett problemområde när det gäller avloppslösningar. Detta är anledningen till att kommunen beslutade om en utbyggnad av det kommunala VA-nätet utmed Fräknestranden. VA-frågor får generellt sett en allt större betydelse i och med att många kustnära fritidsområden omvandlas för åretruntboende och den negativa miljöpåverkan i dessa områden blir allt större.

Kommunen rekommenderar att ändringar av befintliga detaljplaner och nya detaljplaner tas fram i den takten med att lokala VA-ledningen byggs ut. Fler fritidshus kan då omvandlas till åretruntbostäder.

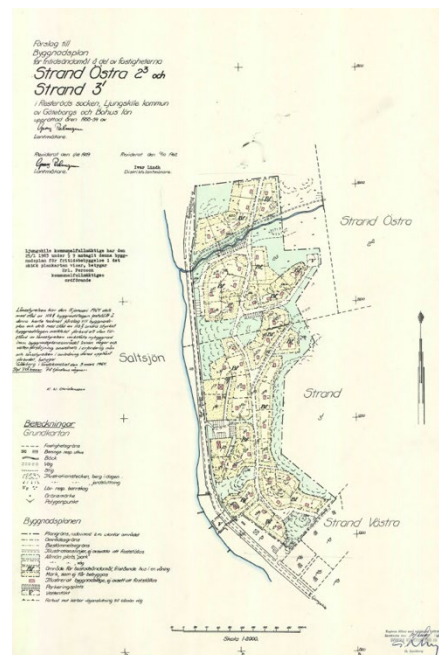


Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan Strand Östra 2:3 och Strand 3:1, Lantmäteriets nummer 14-RES-536 fastställd 1964-01-15. Den anger för varje tomt bland annat följande: byggnadsyta för huvudbyggnad är max 60 m² samt max 15 m² för uthus, byggnadshöjd max 3,3 m för huvudbyggnad samt 2,5 m för uthus. När planen tillkom var fritidsbostäder ofta av enkel standard. Ändrad byggrätt innebär inte fler fastigheter.

Söder om denna byggnadsplan ligger byggnadsplanen RE2 (lantmäterinummer 14-RES-489) för Restenäs Sjövik fastställd 1961-05-19, samt plan för Restenäs ön RE 6 (lantmäterinummer 14-RES-668) fastställd 1981-01-31.

I direkt anslutning öster om detaljplanen fick en planansökan för fastigheten HOG 1:1 positivt planbesked i början av 2020. Huvudsyftet med denna detaljplan är pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse och eventuell förskola.



Figur 4. Gällande byggnadsplan 14-RES-536, fastställd 1964-01-15

Förordnande enligt 110 § Byggnadslagen

För byggnadsplan RE 3 infördes 1975-01-23 ett förordnande enligt 110 § Byggnadslagen (BL).

Förordnandet innebär ett "förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan jämförlig åtgärd inom planområdets allmänplatsmark".

I övergångsbestämmelserna under § 17 står det att om förbud utfärdas mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd ska skyldighet föreligga att enligt 8 kap 9 § söka marklov.

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 plan. 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 alltså krav på att söka marklov för att genomföra någon av de ovan nämnda åtgärderna inom området till följd av denna gamla bestämmelse.



Figur 5. Äldre fritidshus med god utsikt över fjorden.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

För gällande byggnadsplan RE 3 infördes ett förordnande enligt 113 § i Byggnadslagen (BL), förordnandet gäller även för PBL:s regler. Förordnandet innebär att fastighetsägarna, när byggnadsplanen upprättades, upplät den obebyggda marken inom gällande plan till allmän plats. Förordnande enligt 113 § ska upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock upphörde det 2019-01-01 med anledning av en lagändring.

Det som påverkas med denna lagändring är frågan om ersättningen till markägaren vid ett eventuellt bildande av ny gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen innebär att mark som är planerad som allmän platsmark i planen kan ianspråkats för att bilda en gemensamhetsanläggning utan att ersättning behöver betalas till markägaren. Efter utgången av 2018 kan markägaren kräva ersättning vid bildandet av en gemensamhetsanläggning. Ersättningen beslutas av Lantmäterimyndigheten i samband med eventuell anläggningsförrättning.

Bestämmelser enligt Miljöbalken

I Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel redovisas särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden som är av betydelse för vissa allmänna intressen. Planområdet berörs direkt av riksintresse för friluftsliv (Havstensfjorden) och av riksintresse för högexploaterad kust.

Strax utanför planområdet är farleden i Fräknefjorden av riksintresse för sjöfarten och längre norrut i Havstensfjorden är området av riksintresse för yrkesfisket.

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 Länsstyrelsensamråd 2018-05-03. Länsstyrelsen påpekar dock att planområdet omfattas av riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet 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.

Vattenförekomster

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande och Vattenmyndigheten har fastställt att miljökvalitetsnormen 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 miljökvalitetsnormen 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 förbättrar möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan takytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt.

Fisk- och musselvatten

Havstensfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för musselvatten. Syftet med detta direktiv är att områdena ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till. Genom att ansluta befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala VA-nätet kommer möjligheterna att uppnå en bra vattenkvalité i Havstensfjorden förbättras.

I och med det ovan nämnda bedöms inte planförslaget för det aktuella området motverka målet att uppnå miljökvalitetsnormerna för musselvatten.

Omgivningsbuller

Planförslaget bedöms inte vara påverkat av buller och inte heller innebära någon avsevärd påverkan hos bullernivåerna i området.

Områdesskydd, 7 kap MB

Den nya detaljplanen bedöms inte påverka några skyddsvärda områden. Det finns strandskyddsområde som i och med en ny detaljplan inträder inom planområdet som berörs av den nya detaljplanen. Kommunen anser att kustzonen, där Fräknestranden ingår, kan inrymma ny bebyggelse, förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering och formgivning. Bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras om stor hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden samt vattentillgång, grundvattenkvalitet och möjlighet att lösa avloppsfrågan.

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 medföra påtaglig skada på värdena inom kustzonen. Planförslaget berör befintlig bebyggelse och bedöms inte påverka natur- och kulturvärden negativt.

Miljömål

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljöproblem nu och inte lämna över dem till kommande generationer. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan

föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

Uddevalla kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. I Uddevallas översiktsplan för 2010 pekas sex miljömål ut som är av särskild stor betydelse för Uddevalla. Av dessa sex är miljömålen "Begränsad klimatpåverkan", "God bebyggd miljö" och "Hav i balans samt levande kust och skärgård".

Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i mängden växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav gällande detta. Ramkonventionen säger att mängden växthusgaser ska stabiliseras på ett sådant sätt att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Åtgärder för att uppnå detta ska utformas på ett sätt som möjliggör att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställer samt att andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

God bebyggd miljö

Målet med "en god bebyggd miljö" 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.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Syftet med detta mål är 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.

Dagvatten och infiltration

Riktlinjer för dagvattenhantering antagen av KS 2017-08-30 § 135 anger att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller som huvudprincip. LOD föreslås med fördröjningsmagasin i enlighet med PBL kap 8, § 9, punkt 2. Tomt ska anordnas så att betydande olägenheter inte uppkommer för omgivningen. Kommunen bedömer i detaljplaneskedet att gamla stenkistor bör accepteras i viss utsträckning och kunna tillgodoräknas dagvattenfördröjning. Beräkning ska redovisas vid bygglov där slutgiltigt beslut fattas.

För att inte minska grundvattennivån och inte påverka omkringliggande vegetation med mera 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 Havsstensfjorden undviks. Det är framförallt gator och parkeringsytor som förorenar mest. Dessa ytor ska utformas med avrinning till genomsläppliga ytor och fördröjning på lämpligt sätt.

För fastigheter ska infiltrations- eller fördröjningsanordning i form av kassetter eller stenkista dimensioneras så att merparten av fastighetens vatten samlas in på respektive tomt så att de inte påverkar recipienter negativt nedströms. Detta säkerställs bland annat genom att fastigheterna inte får hårdgöra ytorna mer än 40%. Beroende på hur stora ytor som hårdgörs ska beräkning lämnas i samband med bygglov. Befintlig bergsyta i dagen får vara kvar men ska beräknas som hårdgjord yta.

Som riktlinje bör 20 liter/m² hårdgjord yta kunna magasineras, vilket motsvarar framtida teoretisk regnintensitet för 20-årsregn (344 l/s, ha under 10 min.) som är cirka hälften av ett motsvarande 100-årsregn. Utflödet från magasineringen ska anordnas så att magasinet är tomt efter ca 48 timmar. Med fördröjning av dagvatten på tomter bedöms erosionskador som kan uppstå vara måttliga.

Generella åtgärder för att fördröja dagvattnet inom planområdet kan vara att rensa och fördjupa de grunda vägdiken som finns, alternativt att anlägga makadamdiken.

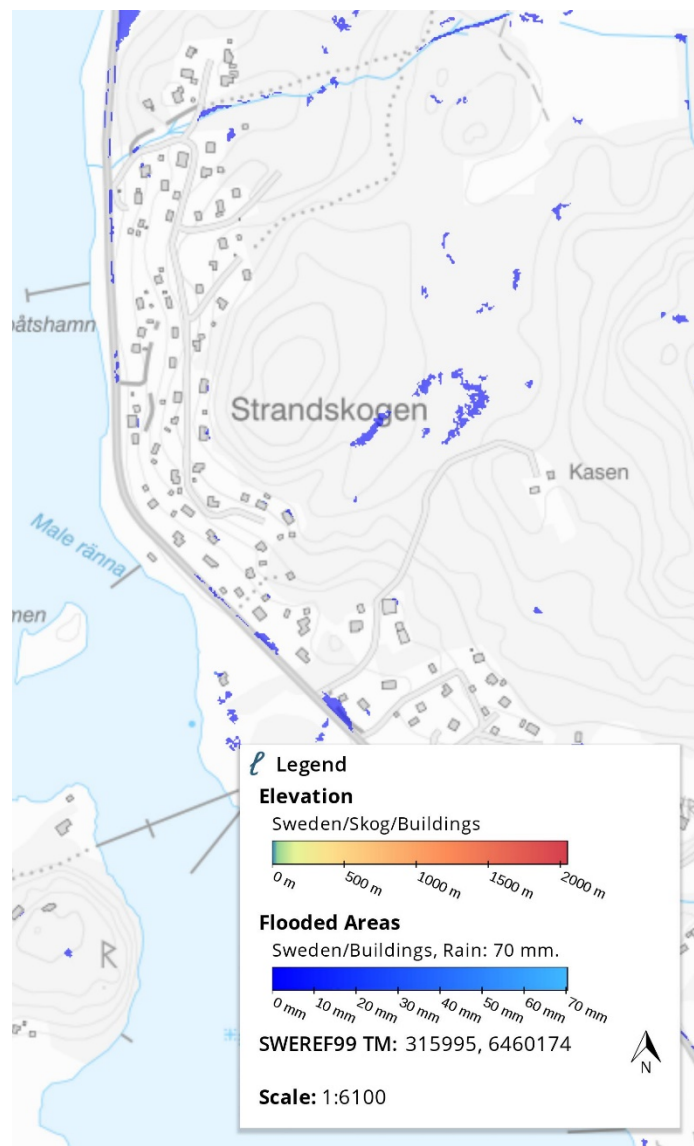
I illustrationen till höger redovisas översvämningpunkter inom planområdet vid ett 100-årsregn. I beräkningarna för att framställa illustrationen har det räknats på en nederbörd om 70 mm samt att all mark är mättad. Med illustrationen som underlag anses dagvatten fortsatt kunna hanteras lokalt inom området.

Skulle gatorna hårdgöras inom planområdet måste konsekvenserna av detta utredas samt att kapacitet för hantering av de tillkommande flödena måste säkerställas.

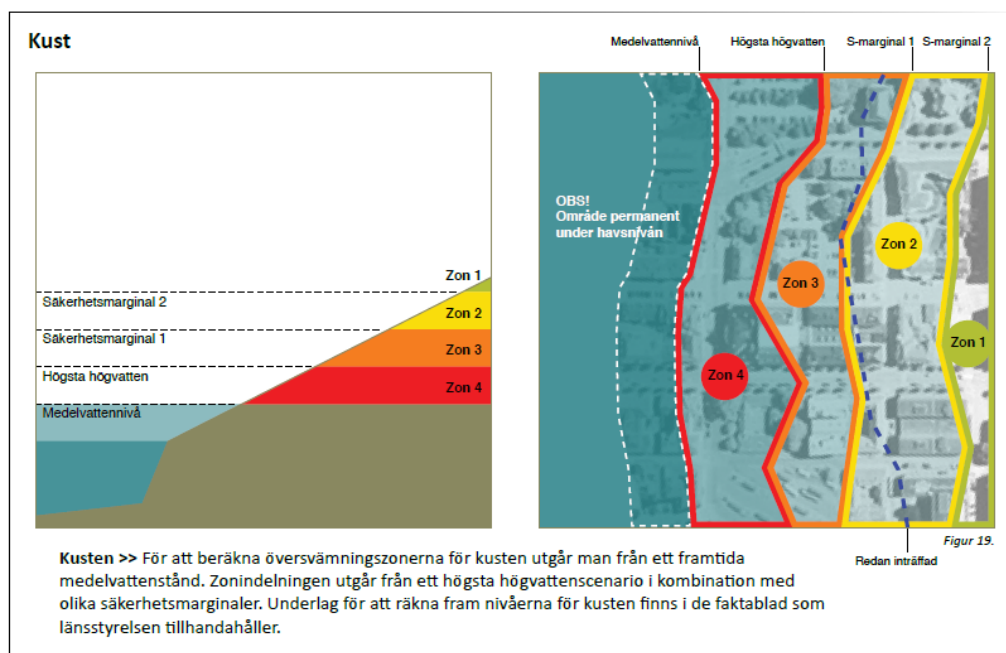
Stigande havsnivåer

Havsvattennivån förändras över tid, dels på grund av landhöjningen, dels på grund av klimatförändringar. Landhöjningen har historiskt medfört en sänkning av havsvattennivån över tid. Klimatförändringarna medför dock en höjning av havsvattenytan, främst genom termisk expansion av havsvattnet och vattentillförsel från smältande glaciärer.

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



Figur 6. Simulerat 100-årsregn med ansamlingsytor.



Figur 7. Ur *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Västra Götalands och Värmlands län*.

Utifrån de nivåer som SMHI har tagit fram kan nedanstående 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

All befintlig och planerad bebyggelse ligger på höjder mellan +12 och +41 möh så de uppfyller kraven för zon 1. Tillfart sker från väg 675, som följer terrängen och varierar i höjd över havet. En kartering från ortofoto visar att det finns en del sträckor av väg 675 som ligger på nivåer som lägst på +2,3 möh. Vägen klarar således nivån på högsta högvatten i dagens klimat som låg på +1,9 möh. Framtida högre vattennivåer kommer på sikt att kräva en översyn av höjderna längs väg 675 sträckan mellan Ljungskile och Uddevalla för att säkerställa framkomligheten för bostadsbebyggelsen som redan finns där idag. Det är dock bara på ett fåtal ställen som det i ett framtida klimat vid extremt väder som vägen kommer att översvämmas med upp till 20 cm vatten utifrån de höjder som vägen har idag.

Det planerade området har vid eventuell framtida översvämnning inga andra tillfartsvägar till området. Väg 675 kommer på sikt att behöva ses över för att garantera att vägen inte översvämmas vid extrema högvattenstånd. Då det är befintlig bostadsbebyggelse används konsekvenslindrande åtgärder/kompensationsåtgärder etc. Vid planering för helt nya områden är bedömningen striktare. Kommunen ser även över möjligheten om det går att ordna alternativa tillfarter till området om det behövs i ett framtida klimat.

Områdets förutsättningar, förändringar samt konsekvenser

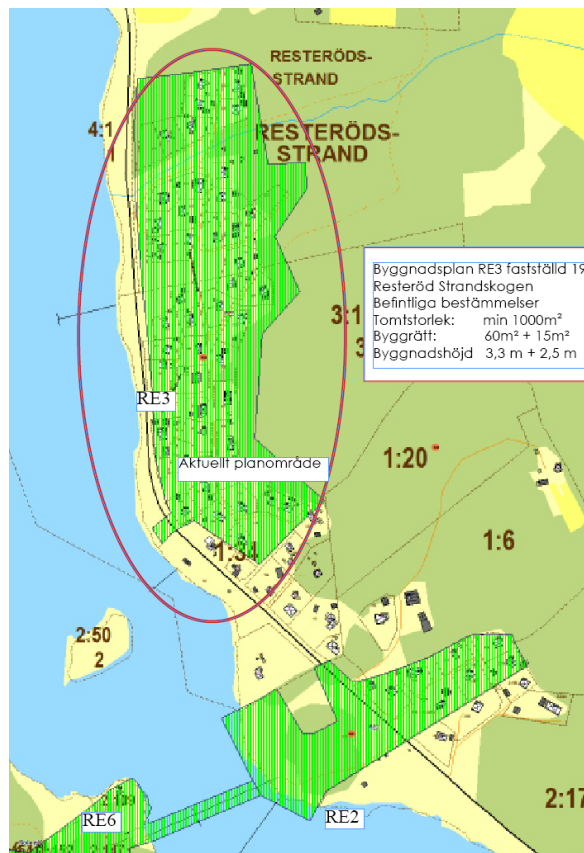
Bebyggelse

Området är kraftigt kuperat och husen har fått anpassats efter terrängen i både form och placering. Vid planläggning/planändring av ett bebyggt område med många fastigheter finns svårigheter att fullt ut anpassa bestämmelser till verkliga förhållanden.

I gällande plan medges en byggnadsarea på 60 kvm och komplementbyggnad på 15 kvm. Ändringen medför att byggrätten höjs till sammanlagt 200 kvm per fastighet eller högst 20 procent av fastighetsytan. I gällande plan har man angett en högsta byggnadshöjd på 3,3 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Ändringen föreslår istället en fastställd nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad för varje enskild fastighet. Detta tydliggör för den enskilde fastighetsägaren.

I gällande plan (Strand Östra 2³ och Strand 3¹) finns det en begränsning i form av prickad mark som inte får bebyggas. I stort sett all prickad mark föreslås tas bort i ändringen och ersätts av en begränsning för placeringen av byggnader. För komplementbyggnader föreslås en placering minst 1,0 meter från fastighetsgräns och 4,5 meter från fastighetsgräns för huvudbyggnad. Trots tidigare bestämmelse i form av prickad mark finns ett antal byggnader som inte uppfyller de tidigare kraven och inte heller de föreslagna kraven. De byggnader som ligger närmare än 1 meter respektive 4,5 meter idag bör kunna ligga kvar. Dock ska om-, till- och nybyggnader följa de nya bestämmelserna.

I gällande plan finns följande bestämmelse - *Å med Bf betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 kvm. Byggnadsnämnden äger dock medgiva undantag härifrån då särskilda skäl föreligger, dock lägst till 800 kvm.* Bestämmelsen ändras till en individuell reglering för varje fastighets minsta fastighetsstorlek för att anpassa detaljplanen efter verkliga förhållanden.



Figur 8. Gällande byggnadsplan RE3.

Mark, topografi, vegetation och natur

Planområdet är ca 10 ha stort. Inom byggnadsplanen finns parkmark (naturmark i realiteten). Området består av trädbevuxen tidigare skogs- och hällmark med blandskog i för området typisk kuperat fjordlandskap med huvudsakligen sluttning mot fjorden och skogsklädda höjder. Cirka hälften av området utgörs av allmänplats, väg och parkmark. Planområdet ligger nära inpå fjorden och landsvägen. Väster om landsvägen finns en gemensamhetsanläggning med parkeringsplats och brygga för båtägare i området.

Kulturmiljö och fornlämningar

Ur kulturmiljösynpunkt har området betecknats med särskilt intresse för kulturmiljövården enligt kulturmiljövårdsprogrammet för Uddevalla kommun. Bedömningen är att bebyggelsen utmed vägsträckningen mellan Ljungskile och Råssbyn utgör en värdefull miljö, som vittnar om ett tidstypiskt skeende i övergången från agrart samhälle till ett fritidsinriktat boende utmed fjordstränderna. Eftersom befintlig bebyggelse är utsatt för ständig omvandling kan det vara för tidigt att utläsa tydliga bevarandeegenskaper i enstaka objekt som berör detta planområde. Det finns inga kända fornlämningar inom det nu aktuella planområdet.



Figur 9. Illustration över planområdet

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk- och bergteknisk utredning har utförts i området som är utbyggt sedan lång tid. Enligt geoteknisk utredning föreligger inte någon skredrisk om tillförda massor inte läggs upp på ett okontrollerat sätt. Den del som är känsligast för belastning avser området närmast stranden och den är inte aktuell för bostadsbyggnation, samt ligger utanför planområdet.

Till stor del utgörs området av kuperad fastmark med berg i dagen. Mellan fastmarkspartierna finns områden med sediment där marklutningarna är varierande. Markytans nivå för befintliga byggnader varierar mellan cirka + 5 möh närmast fjorden till cirka + 40 möh i den östra delen. Barmarkspartier visar stenblandat grovt grus och morän.

Enligt SGU:s geologiska kartor består området av övervägande urberg markerat med rött på kartan. Morän som är vår vanligaste jordart, markerat med blått, är för det mesta fast och hård (pinmo). Postglacial finsand markerat med orange på kartan, sand- och grusjordar släpper lätt igenom vatten och torkar därför upp snabbt.

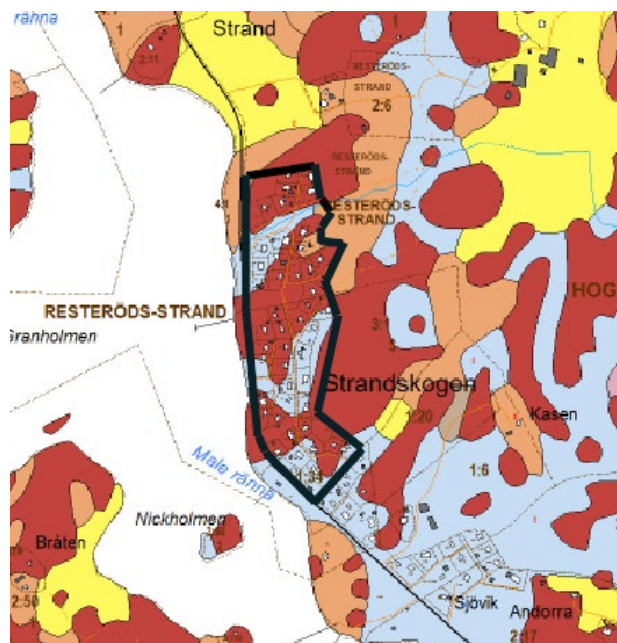
Den geotekniska undersökningen bedömer att stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande. Trafikverkets väg, där detaljplan kommer att upphävas har enligt undersökningen inte tillfredsställande förhållanden.

Bergtekniska förutsättningar

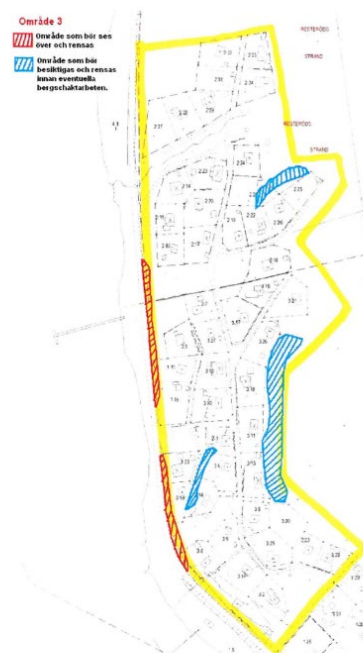
Bergab har genomfört en bergteknisk bedömning av området (2018-05-24) som påtalar förekomsten av lösa block, en till två större skivor på ett ogynnsamt sprickplan och några mindre block och sten som har fallit ut i diket längs med väg 675.

Bergab föreslår att bergslänten rensas på lösa block och stenar samt rensas från vegetation som riskerar att förvärra släntens stabilitet genom rotsprängning. Att det löses kopplas till planen genom villkorsbestämmelse. Trafikverket har under 2020 enligt överenskommelse åtgärdat den bergtekniska problematiken som föreligger längs med väg 675 i samband med vägarbete.

De områden som av Bergab omnämner som "Område som bör besiktigas och rensas innan eventuella bergschaktarbeten", anses inte behöva åtgärdas innan detaljplanen vinner laga kraft då detaljplanen kan genomföras på flera olika sätt. Dock ska hänsyn tas till de rekommendationer som Bergab lägger fram vid eventuella framtida bergschaktarbeten i anslutning till de utpekade områdena (se blå områden i illustration till höger).



Figur 10. Jordartskartan visar huvudsakligen berg och morän inom området, röd är urberg, blå är morän.



Figur 11. Utredningsområden bergstekniska förutsättningar. Rött – område som rensas, Blått – område som ska besiktigas vid bergschaktarbeten.

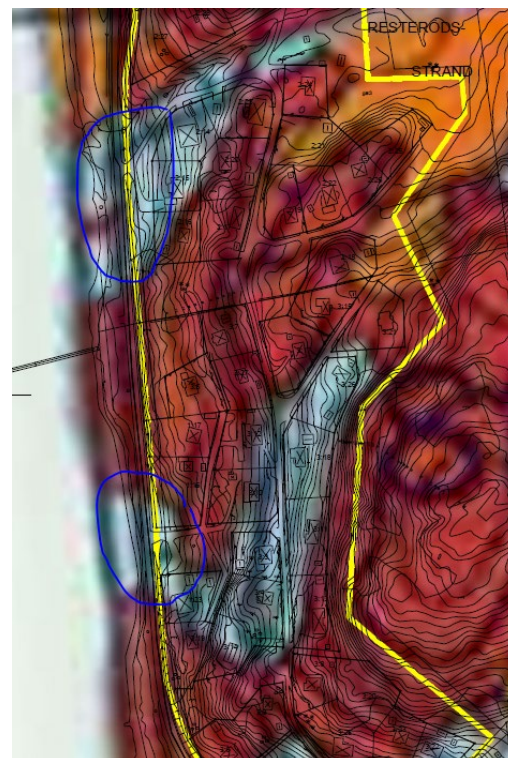
Grundläggning

Planens intentioner bedöms ur geoteknisk synvinkel kunna genomföras. Totalstabiliteten kan inom planområdet betecknas vara tillfredsställande. En tillåten markbelastning om 20 kPa rekommenderas för ett antal fastigheter med friktionsjord utmed väg 675, vilket motsvaras av en normal tvåplansbyggnad eller en uppfyllnad med fyllningsmassor om cirka 1 meter. Upplysning om detta förs även in i plankartan.

Grundläggning av byggnader bedöms preliminärt kunna utföras med platta på mark inom den del av området som har fasta markförhållanden. Där det finns lösare jordlager kan eventuell grundförstärkning påräknas såsom utgrävning av lösare massor till mindre djup.

Sättningar

Mer omfattande undersökningar för att bestämma jordens sättningsegenskaper har inte bedömts nödvändiga att utföra eftersom fasta markförhållanden dominerar inom planområdet. Om byggnation planeras där de mindre områdena med lösa jordar förekommer ska risken för sättningar beaktas, eventuellt kan differenssättningar uppkomma i övergång till fastmarksområde.



Figur 12. Illustrationen redovisar fastigheter där begränsning om 20 kPa rekommenderas, källa Norconsult.



Figur 13. Exempelbild på hur stora uppfyllnader kan skapa nya sår i landskapet och sättningar i marken.

Schakt

Vid belastning ska det påföras maximalt 20 kPa vilket motsvarar en tvåplansbyggnad eller uppfyllnad på max en meter. Upplysning gällande detta förs in i plankartan. I samband med markentreprenad där sprängning och schaktning utförs ska eventuell bergrensning utföras med bergsakkunnig. Vid bergschakt bör schaktväggar besiktigas med avseende på stabilitet.

Radon

I översiktlig undersökning anges marken ligga inom normalriskområde. Kompletterande markradonmätningar bör dock utföras i samband med markentreprenad, om grundläggning utförs så att kontakt erhålls med berg eller grov friktionsjord närmast berget.

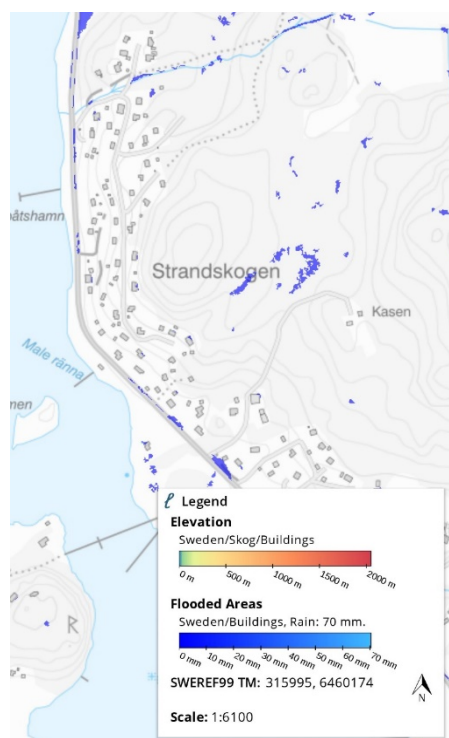
Byggnader ska enligt Boverkets byggregler BBR kap 6:2 uppföras radonskyddade så att inomhusluft inte överstiger gällande gränsvärde av joniserande strålning (nuvarande gränsvärde 200 Bq/m³ årsmedelvärde).

Vattenområde

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt i området som har goda förutsättningar för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) med mark av morän och blockterräng. Merparten av området sluttar mot väster som innebär att vatten söker sig mot fjorden. Med kommunalt vatten och spillvatten bedöms mycket liten mängd föroreningar eller övergödande ämnen släppas ut till vattenområdena. Det blir en förbättring mot dagens förhållanden, med de risker som föreligger för föroreningar. Dagvattenutredning är genomförd av ALP 2017-02-28.

I illustrationen till höger redovisas översvämningspunkter inom planområdet vid ett 100-årsregn. I beräkningarna för att framställa illustrationen har det räknats på en nederbörd om 70 mm samt att all mark är mättad. Med illustrationen som underlag anses dagvatten fortsatt kunna hanteras lokalt inom området.



Figur 14. Översvämningsområdet enligt simulerat 100-års regn genom Scalgo.

Berörda vattenförekomster

Hela området (Fräknestranden) riktar sig mot sundet mellan Orust och fastlandet. I norra delen av fjordsystemet ligger Havstensfjorden som är Natura 2000 område. 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. Miljö kvalitetsnormen är god ekologisk status år 2027.

Påverkan på Natura 2000 området och naturreservatet kommer att minska i omfattning, därmed bedöms Natura 2000 prövning inte behövas. Med lösningar för spillvatten och dagvatten bedöms

statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt. Sammantaget bedöms att gällande miljö kvalitetsnorm inte överskrids.

Gator och trafik

Vägar/gator och biltrafik

Allmänna vägen 675 mellan Ljungskile och Råssbyn passerar området. Inom området berörs lokalvägarna Norra respektive Södra Strandskogsvägen där den Norra utgör infart för flertalet fastigheter. Vägarerna förvaltas genom en gemensamhetsanläggning i området.

Norra Strandskogsvägen, infarten till den första vägkorsningen lutar något, (medellutning cirka 10 %) med en flack anslutning mot landsvägen med god sikt åt båda håll. Inom området går lokalvägar i stort enligt byggnadsplanens dragningar.

Omvandling till permanentbostäder i detta område bedöms öka trafikmängden marginellt över året. Trafikbelastning sommartid ökas dock inte. Väg 675 är dock i behov av upprustning och i samband med att området görs mer permanent vore en översyn av vägen vara lämplig. Boende inom planområdet är utifrån befintligt vägnät utsatta om väg 675 exempelvis skulle översvämmas. I syfte att skapa ett mer robust vägnät mellan bostadsområdena i Fräknestranden planläggs en förbindelseväg i nordostlig riktning till området som omfattas av den planansökan för fastigheten Hog 1:1 som fick positivt planbesked i början av 2020. Denna förbindelseväg fyller ingen direkt funktion för denna detaljplans syfte enskilt utan främst i samband med när vägnätet inom den angränsande detaljplanen är etablerat.

Enligt gällande parkeringsnorm för Uddevalla kommun (UaFs8/1994, KF 1994-04-12) ska varje villatomt ha två bilplatser, varvid även garage och carport räknas. Det finns dock fastigheter inom planområdet där det inte finns möjlighet att ordna parkering inom fastigheten. Då planområdet är ett utbyggt område är det inte alltid möjligt att lösa denna problematik, i vissa fall nyttjas parkeringar längs med Norra Strandskogsvägen för att sedan till fots ta sig till den egna fastigheten. Fastigheten Resteröds-Strand 3:6 har idag ingen tillfart. Det är svårt att anordna en trafiksäker tillfart från väg 675, av denna anledning utökas kvarterensmarken så att möjlighet till anslutning till Norra Strandskogsvägen skapas.

Parkeringsytor bör utföras i material som möjliggör viss infiltration av dagvatten. Vidare är en ny parkeringsnorm för Uddevalla under framtagande och väntas antas under 2021.

Gång, - cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg utmed väg 675 saknas. Gående och cyklister samsas med biltrafiken på landsvägen. I samband med att området nu möjliggör åretruntboende vore en översyn av vägen lämplig och att man ser över behovet för de oskyddade trafikanterna. Trafikverket är väghållare för vägen.

Service och kollektivtrafik

Service

Planområdet ligger ca 20 km från Uddevalla och ca 6 km från Ljungskile centrum. Inom Resteröds socken finns inte förskola eller skola (0–15 år). För skolor och offentlig service samt kommersiell service hänvisas till Ljungskile, Forshälla och Uddevalla.

Grundkravet på service för bebyggelse framgår av PBL 2:a kapitlet. I översiktsplanen tolkas detta som att kravet är uppfyllt om det finns förutsättningar till dagliga kollektiva transporter för arbets- och inköpsresor. Avståndet till allmän väg med kollektivtrafik är cirka 25 till 500 meter.

Kollektivtrafik

Västtrafik trafikerar väg 675 med buss 822 mellan Uddevalla, Ammenäs, Resteröd Strandskogen och Ljungskile. För närvarande är det 14 turer i vardera riktningen under vardagar. Även skolskjutstrafik finns längs väg 675. Busshållplats är belägen intill vägkorsningen.

Tillgänglighet

Fastigheter ska nås med bil och bilparkering kan ske i anslutning till bostadshus. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen samt i anvisningarna i boverkets byggregler och bevakas vid bygglovsgivning. Vägsträckningar i området är befintliga.

Som tidigare nämnts har Fastigheten Resteröds-Strand 3:6 idag ingen tillfartsväg. Idag sker parkering knappt 100 meter norr om fastigheten på gemensamhetsanläggningens parkering och går sedan till fastigheten. Enligt planförslaget utökas kvartersmarken norr om fastigheten i förhållande till byggnadsplanen för området. På så sätt möjliggörs en anslutning för fastigheten till Norra Strandskogsvägen.

Barnperspektiv

Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten. Vidare finns det tillgängliga naturmarker runt om planområdet som troligtvis kan komma att nyttjas av barn inom området. Väg 675 som passerar utanför planområdet erbjuder ingen uppdelning mellan trafikslagen. Cyklister och fotgängare delar på körbanan med biltrafikanter, vilket ses som negativt ur ett barnperspektivs säkerhetsaspekter. Busshållplats är belägen intill vägkorsningen där Norra Strandskogsvägen möter väg 675. Det finns idag inte någon närliggande förskola eller skola vilket kan begränsa möjligheterna för barn inom området att själva ta sig till förskola och skola.

I denna detaljplan bevaras tillgängligheten till den interna och omkringliggande naturen och den påverkas inte negativt. När byggrätterna i området höjs finns möjligheten att antalet barn i området ökar i förhållande till dagsläget. Detta kan långsiktigt hjälpa till att förbättra förutsättningarna för denna grupp då underlaget ökar. I dagsläget kan mängden trafikanter som rör sig till och från området öka vilket i sig innebär en ökad risk. Centralt i området möjliggörs även tillkomsten av en lekplats. Placeringen av lekplatsen möjliggör en överblick från omkringliggande fastigheter vilket anses som positivt ur ett barnperspektiv.

Då området idag är bebyggt i kombination med det som nämns ovan anses det inte vara nödvändigt att genomföra en barnkonsekvensanalys för detta planförslag.

Friytor

Naturmarker

Inom gångavstånd från planområdet finns fina naturmarker för rekreation. Bebyggelsens placering gör att fria områden för promenader och lek etc. kvarstår både inom och utanför planområden även efter att området har byggts ut enligt planförslaget.

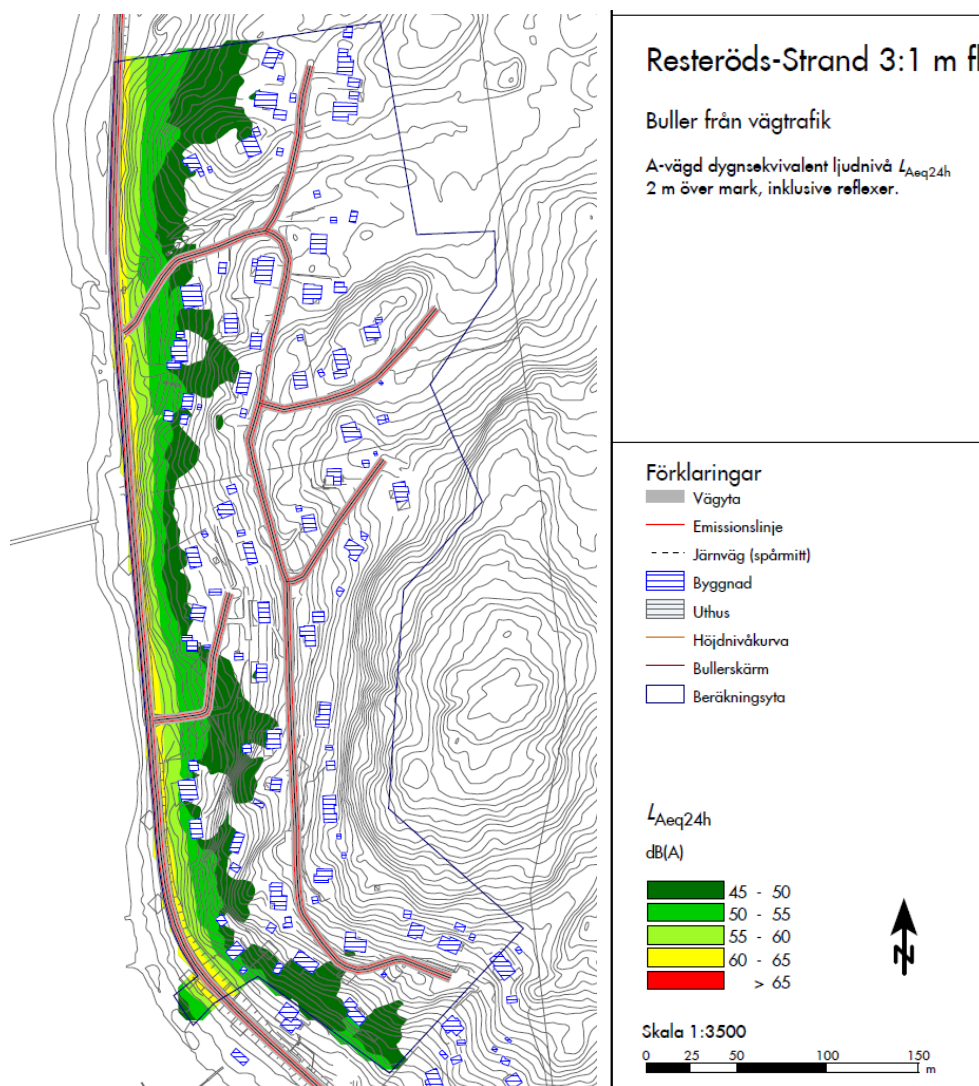
Lek och rekreation

I planområdet finns allmän plats (park) med bevarad naturmark vilket även kan användas för fri lek. Idag finns ingen anordnad lekplats inom området men detta planförslag möjliggör tillkomst av en sådan centralt inom planområdet. Goda promenadvägar finns också i närområdet. Närheten till vatten utgör en av områdets stora kvaliteter med möjligheter till bad på Strandön och Restenäsön. Möjlighet till båtplats finns.

Störningar

Buller

Ljudnivån utomhus från väg 675 har beräknats för detaljplaneområde. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik uppfyller riktlinjer för buller från vägtrafik enligt förordning SFS 2015:216 med ändring enligt 2017:359 för i princip detaljplaneområde (med undantag för någon meter närmast väg 675).



Figur 15. Bullerkartering över planområdet.

Det finns goda möjligheter att anordna uteplatser i skyddat läge då större delen av detaljplaneområdet uppfyller förordningens riktvärden för buller på uteplats. I de fall där tomt med planerad bebyggelse överskrider riktvärden kan uteplats placeras på skärmad sida av planerat bostadshus

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är idag anslutet anslut till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller generellt, även för allmän platsmark, väg och grönområde. Alla fastigheter ska anordna fördröjningsmagasin på egen fastighet.

Övergripande i området så behöver man förstärka vägdiken och underhålla det interna dagvattensystemet som finns med brunnar, trummor och ledningar. Bäckens som finns i norr bör regelbundet rensas och se till att flödet genom trummor är obehindrat. För att klara ett 100-års-regn bör alla nybyggnationer inom planområdet anläggas med en golvhöjd som överstiger 0,3 m över närmaste väkanslutning, alternativt påvisa att flödande ytvatten alltid kan passera förbi byggnationen på sidorna genom att färdigt golvhöjd ligger minst 0,3 m över omgivande mark. Marken ska luta och avvattas från nybyggnaden. Exakt höjdsättning tas i projekteringsstadiet när alla förutsättningar finns framtagna.

Dagvattenutredning utförd av ALP Markteknik AB 2017-02-28 ska följas.

Elförsörjning

Befintligt system som inte påverkas av planändring.

Avfall

I kommunen sker källsortering av avfall och kommunen ansvarar för sophämtningen. Närmaste återvinningsstation för förpackningsinsamling finns i dag i Ljungskile (ca 5 km från planområdet) och för grovsopor på Havskurentippen i norra delen av Uddevalla tätort (ca 21 km). Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Vid de fastigheter där sopbilen inte kan vända ska sopkärl placeras på anvisade platser.

Del av detaljplan som upphävs

En del av planområdet för byggnadsplan RE 3 upphävs i samband med denna detaljplan. I området som upphävs finns idag en vattentäkt som nyttjas av boende inom planområdet. Denna behöver inte omfattas av detaljplan för att kunna fortsätta nyttjas på samma sätt som idag. Vidare går området över väg 675, vilket är Trafikverkets väg vilket tidigare i planskedet visat sig vara problematiskt. Av dessa givna anledningar upphävs delen av detaljplanen.

Konsekvenser i förhållande till miljömålen

De miljömål som berörs av detaljplanen är "Begränsad klimatpåverkan", "God bebyggd miljö" och "Hav i balans samt levande kust och skärgård". Dessa beskrivs mer ingående tidigare i detta dokument, nedan presenteras planens konsekvenser i förhållande till dessa.

Begränsad klimatpåverkan:

Ett genomfört planförslag kan komma att resultera i ökad bilanvändning vilket i dagsläget kan innebära en negativ påverkan på detta miljömål. Det kan också generera ett ökat underlag för kollektivtrafiken som i sin tur kan ses som positivt. Då planförslaget gäller ett redan exploaterat

område antas befintlig bebyggelse nyttjas i hög grad, vilket ses som positivt istället för att bygga ett nytt bostadsområde.

God bebyggd miljö:

Även detta miljömål påverkas på ett liknande sätt av planförslaget. Det kan ses som positivt att nyttja redan ianspråktagen mark istället för obebyggd. För att möta upp miljömålet förs bestämmelser gällande byggnaders omfattning och utformning in i planen. Vidare kan det även här ses som negativt att området är beläget utan direkt närhet till service.

Hav i balans samt levande kust och skärgård:

Planområdet är idag påkopplat på det kommunala vatten- och spillvattennätet vilket ses som positivt för att uppnå detta miljömål. De höjda byggrätterna väntas inte i någon större omfattning påverka situationen för dagvatten inom området.

Av riksdagens beslutade 16 miljömål har Uddevalla kommun pekat ut 6 miljömål som beaktas i kommunens planeringsprojekt. Etableringen påverkar inte riksintresse enligt 3:e kap miljöbalken.

Hushållningsbestämmelserna i 4:e kap miljöbalken, berör kustzonen utgör heller inget hinder för utveckling av befintlig bebyggelse. Rekommendationen i översiktsplan ÖP 2010 är att permanentning och komplettering får ske i det aktuella området. Sammanfattningsvis görs bedömningen att genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken, MB 5 kap, ska det vara säkerställt att föreslagna planeringsåtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordningen om miljö kvalitetsnormer överskrids. De normer som är relevanta för Uddevalla kommun gäller föroreningar i utomhusluft och olika parametrar i fisk- och musselvatten. Den dominerande källan till luftföroreningar med ämnen som omfattas av miljö kvalitetsnormer är utsläpp från trafiken, huvudsakligen från E6 och Riksväg 44.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5:e kap miljöbalken bedöms inte överskridas. Vattenkvaliteten förbättras nu när området har kopplats på det kommunala vatten- och spillvattennätet.

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.

Planförslag och konsekvenser

Delar av planområdets västliga delar ligger inom 100 meter från Havstensfjorden. 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 plan-och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § PBL 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 bedöms inte innebära någon väsentlig förändring för växt- och djurlivet eller inkräkta på allmänhetens tillgänglighet då marken redan exploaterad. Den befintliga fria passage närmast Havstensfjorden ligger inom naturmark i gällande byggnadsplan och föreslås förbli naturmark där strandskydd inträder.

Grund för upphävande av strandskydd

Miljöbalken (1998:200) 7 kap 18§c punkt 1. Marken är redan ianspråktagen på ett sådan 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.

Landskapsbild och exploateringsgrad

Bebyggelsen i Resteröd Strandskogen smälter väl in i landskapet och har liten påverkan på landskapets karaktär i övrigt. Exploateringsgraden för den bebyggda delen planområdet totalt ligger på cirka 5 bostäder/hektar vilket är ett mått på täthet för ett glest villaområde. Som helhet är området glest bebyggt med hänsyn till att stora grönområden och allmänplatsmark "park" inom byggnadsplan.

Natur, friluftsliv och kulturmiljö

Den nuvarande byggnadsplanen har inslag av stora grönytor naturmark mellan grupper av tomter. Allmänheten kan röra sig fritt inom området på allmän plats. I närheten finns bad och andra rekreativmöjligheter. Översiktsplanens allmänna intressen för friluftsliv och natur påverkas inte menligt, promenadvägar behålls i närområdet. Fornlämningar utanför planområdet påverkas inte.

Väg och trafikfrågor

De befintliga vägarna i området håller låg standard, utom uppfarten Norra Strandskogsvägen som är asfalterad. Vägarna är smala med den fördelen att en låg hastighet måste hållas, vägarna har också en liten trafikmängd. Skulle vägarnas standard uppdateras på ett sådant sätt att de hårdgörs behöver konsekvenser av detta i förhållande till dagvattensituationen utredas samt att det säkerställs att kapacitet finns för hantering av tillkommande flöden.

Utefter väg 675 finns två busshållplatser som är lättillgängliga för de boende i området



Figur 16. Exempelbild tagen i planområdet på vägstandard i området.

Omgivningspåverkan och påverkan från omgivningen

Ny detaljplan medför inga nya tomter mer än de befintliga obebyggda som skapades i nu gällande byggnadsplan. Vägstrukturen i byggnadsplanen är genomförd och får trots vissa brister anses vara fungerande. Vändplaner för sopbilar är inte utförda enligt kommunens krav. Inom hela planområdet är bilarnas hastighet låg, i regel mindre 30 km/ timma, vilket till stor del beror på att körbanan är

smal. Om någon väg t ex skulle behöva förses med en ny mötesplats eller p-plats så finns det i regel utrymme för detta i de gällande planernas vägområden.

Prövning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 5 kap 18 § PBL (Plan och bygglagen 1987:10) bedöma om en detaljplan som upprättas kan antas medföra betydande miljöpåverkan när planen genomförs, s.k. behovsbedömning. Om betydande miljöpåverkan antas föreligga ska miljöbedömning enligt EU:s direktiv 2001/42/EG utföras. MKB-förordningens bilaga 4 beaktas särskilt då begränsad bostadsbebyggelse avses i denna detaljplan.

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Planen avser ett mindre, redan bebyggt område på lokalnivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Området har nyligen blivit anslutna till det kommunala spillvattennätet, vilket ansluts till Skansverket i Uddevalla. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

Länsstyrelsen yttrade 2010-10-12 att förslaget till detaljplan inte utgör betydande miljöpåverkan. Det betyder att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver utföras för denna detaljplan.

Miljöfrågor och behovsbedömning sammanfattning

Riksintressen mm enligt miljöbalken

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3. Den nya detaljplanen berör inte något Natura 2000-område.

Planområdet omfattas av kustzonen som utpekats i MB 4 kap och utgör därmed natur- och kulturvärden av riksintresse. I enlighet med ÖP 2010 antagen av kommunfullmäktige, bedöms den nya detaljplanen uppfylla kriteriet för nyetablering i anslutning till befintlig bebyggelse inom Kustzonen och därmed inte vara i strid med bestämmelserna i MB 4 kap 4 §.

Kommunala miljömål, miljö kvalitetsnorm och människors hälsa och säkerhet

Kommunen arbetar efter miljömålen och har beslutat att ge särskild uppmärksamhet till 6 av målen.

Miljömålen granskas enligt Uddevalla kommuns miljöhandboks bedömningsmall. Brister finns beträffande vägfrågor, men bedömning är att inte försämring uppstår pga. ändrad byggrätt.

Sammanfattningsvis uppnås miljömålen positivt främst med avseende på nya anslutningar för vatten- och spillvatten vilket kommer att förbättra fjordmiljön på sikt.

Ny detaljplan bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnorm och människors hälsa och säkerhet kommer inte att äventyras, se övriga beskrivningar.

Kultur- och naturvärden kommenteras i planarbetet. Det finns kända fornlämningar utanför planområdet, men dessa bedöms inte bli påverkade av denna ändring av plan.

Under rubrik "Avvägningar mot miljöbalken" motiveras ställningstagandet om att planen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Befolkningsmängd

Området omfattar idag 48 bostadsfastigheter. Av dessa är 14 fastigheter permanentboende med totalt 18 boenden (detta är räknat utifrån fastighetsförteckningen). Om alla fastigheter inom

planområdet skulle omvandlas till permanentboende och det räknas enligt den kommunala befolkningsprognosen där 3.2 personer bosätter sig i varje hushåll, så blir den totala befolkningsmängden inom planområdet ca 153 mot dagens 18 personer. Det är dock inte troligt att alla befintliga och tillkommande fastigheter inom planområdet permanentas med tillhörande befolkningsökning inom närtid.

Genomförandebeskrivning

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är Resteröds-Strand GA:3 som förvaltas av Strandskogens vägförening.

Frågan om ändrad detaljplan har väckts av fastighetsägare inom området efter att ha sökt och blivit nekade bygglov på grund av begränsningar gällande bygggrätten i detaljplanen. Det råder enskilt huvudmannaskap i nuvarande detaljplan och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen ska ha huvudmannaskapet efter genomförd detaljplaneändring. Den nya planen kommer därför att genomföras med fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Anläggning (Kartbeteckning)	Genomförande- ansvarig	Drift- och skötsel ansvarig
Allmänna platser		
Lokalväg, ink vägtillbehör så som diken, trummor samt annat för vägens anläggande och underhåll	Bef. samfällighets-förening	Bef. samfällighets-förening
Natur	Bef. samfällighets-förening	Bef. samfällighets-förening
Vatten- och spillvattenledning	Västvatten AB	Västvatten AB
Kvartersmark		
Vatten och avlöpsledningar	Fastighetsägare inom respektive tomtplats	Fastighetsägare inom respektive tomtplats

Strandskogens vägförening är huvudman för allmän platsmark. Föreningen som huvudman ansvarar för framtida drift och underhåll. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för genomförande av detaljplanen avseende kvartersmarken. Planområdet är anslutet till kommunalt VA.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Uddevalla kommun

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

- Anslutningskostnader för vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa.
- Kostnader för eventuellt markköp samt fastighetsregleringar
- Förrättningskostnader för fastighetsregleringar samt planavgift vid beviljat bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för deltagande fastigheter i Resteröds-Strand GA:3 (Strandskogens vägförening)

- Kostnader för omprövning av Resteröds-Strand GA:3 samt i samband med detta kostnaden för upphävandet eller ändringen av vägservitut genom fastighetsregleringsåtgärd
- Kostnader för anläggning väg till Resteröds-strand 3:20 samt flytt av elstolpe

Administrativa frågor

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. 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 outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa. Bygglövstaxa inklusive planavgift enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Avtal och överenskommelser tecknas mellan de enskilda fastighetsägare som berörs av detaljplaneförslaget i den mån deras fastigheter skall tillföras eller avstå mark. Avtalen bör tecknas i samband med fastighetsbildningen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar de enskilda fastighetsägarna för. Ansökan sker till det kommunala lantmäteriet i Uddevalla kommun.

Allmän plats och kvartersmark

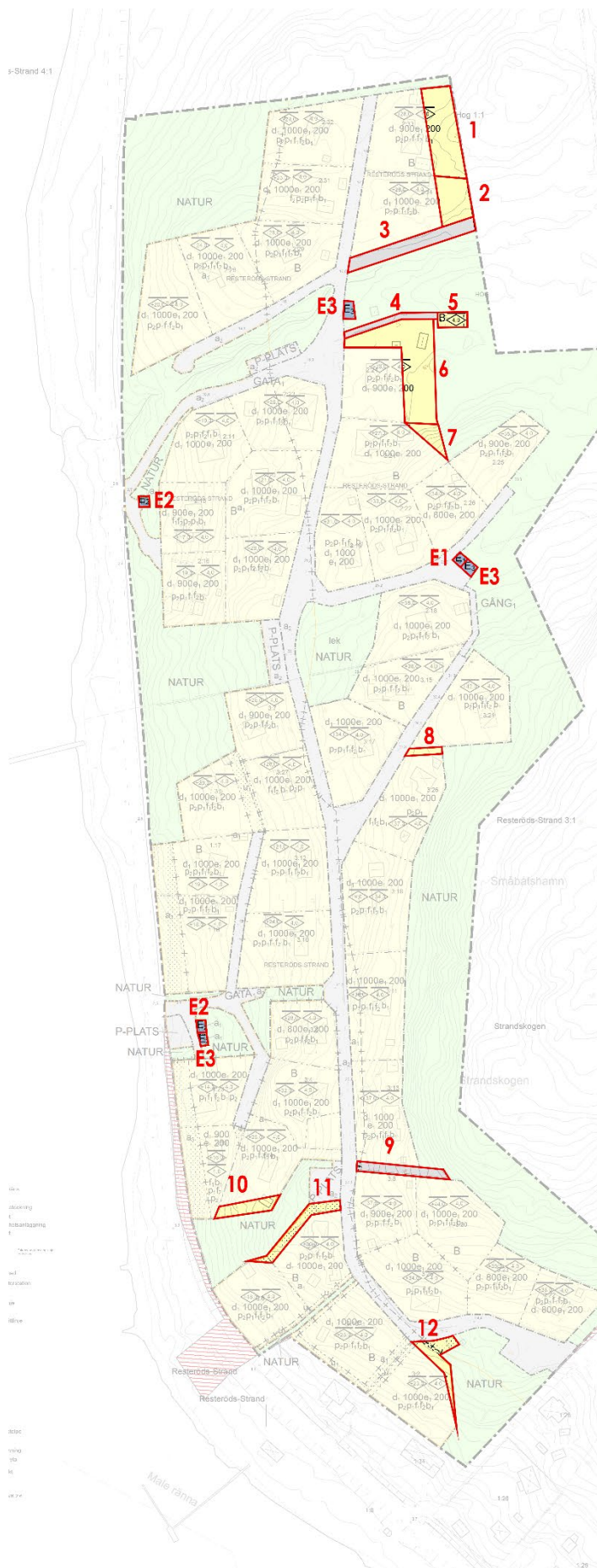
Merparten av den mark som i planen utgör allmän plats förvaltas av Strandskogens vägförening och ingår i Resteröds-Strand ga:3. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för skötseln av densamma.

För att fullfölja planen krävs att Resteröds-Strand GA:3 omprövas i en lantmäteriförrättning som ansöks om hos Lantmäteriet. Omprövningen bör ske i samband med de fastighetsregleringar som ska ske enligt planförslaget. Samtliga fastighetsregleringar förutsätts kunna ske genom frivilliga uppgörelser i vilken ersättning för marken regleras. Syftet med regleringarna är att samtliga fastigheter efter genomförandet överensstämmer med detaljplanen.

Kolumn med vilka område som berörs av eventuella fastighetsregleringar och omprövning av gemensamhetsanläggning avseende allmän plats och kvartersmark, samt från och till vilken fastighet

redovisas nedan samt på karta. Det redovisas även från och till vilken fastighet samt ungefärligt antal kvadratmeter.

Område 1, ca600kvm	Från Hog 1:1	Till Resteröds-Strand 2:33
Område 2, ca300 kvm	Från Hog 1:1	Till Resteröds-Strand 2:34
Område 3, ca300 kvm	Ianspråktaget som väg till skogsfastighet. Vägområdet breddas för att möjliggöra framtida tillfart till Hog 1:1.	
Område 4, 350kvm	Marken är ianspråktagen som tillfart till befintligt förråd. I ursprunglig byggnadsplan gäller användningen natur, i denna detaljplan korrigeras bestämmelsen utefter verkliga förhållanden.	
Område 5, ca90 kvm	Marken är ianspråktagen med befintligt förråd. I ursprunglig byggnadsplan gäller användningen natur, i denna detaljplan korrigeras bestämmelsen utefter verkliga förhållanden.	
Område 6, ca950 kvm	Från Hog 1:1	Till Resteröds-Strand 2:24
Område 7, ca130 kvm	Från Hog 1:1	Till Resteröds-Strand 2:21
Område 8, ca65 kvm	Från Resteröds-Strand 3:1	Till Resteröds-Strand 3:26
Område 9, ca180 kvm	Från Resteröds-Strand 3:1	Till Resteröds-Strand 3:20
Område 10, ca140 kvm	Från Resteröds-Strand 3:1	Till Resteröds-Strand 3:14
Område 11, ca200 kvm	Från Resteröds-Strand 3:1	Till Resteröds-Strand 3:6
Område 12, ca200 kvm	Från Resteröds-Strand 3:1	Till Resteröds-Strand 3:2
Områden E1-E3	Transformatorstation (E1) får planstöd, pumpstationer (E2) får planstöd och avfallsanläggning (E3) placeras ut som bestämmelse för att möjliggöra placering av sopkärl på dessa platser och på så sätt underlätta vid hämtning av avfall.	



Figur 17. Förtydligande illustration över ytor som påverkas av tabellen ovan.

Vägnät och parkeringar justeras i förhållande till ursprunglig byggnadsplan. Detta görs för att detaljplanen ska stämma överens med verkliga förhållanden.

Resteröds-Strand ga:3 förvaltas av Strandskogens vägförening med följande ändamål: väg, grönområde samt allmän plats vilken avsatts i byggnadsplan från 1964-01-15, akt 14-RES-536. Omprövning av gemensamhetsanläggningen ska ske med avseende på de ändrade förhållandena berörande allmän plats och park som i ny detaljplan blir kvartersmark och den ändrade användningen inom allmän platsmark.

Kostnad för fastighetsregleringarna bekostas av ägarna till de fastigheter som berörs, medan omprövningen av gemensamhetsanläggningen bekostas av den förvaltande föreningen Strandskogens vägförening

Ansvariga myndigheter /upplysningar

Bygglov söks hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Uddevalla kommun. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet.

Ledningsrätt, avtal och överenskommelser

För de allmänna ledningar som saknar formell rättighet ska ledningsrätt bildas. Ansökan om ledningsrätt åligger ledningshavaren att ansöka om hos Lantmäterimyndigheten. Inom planområdet finns ledningar tillhörande Uddevalla Energi AB och Västvatten AB. För både Uddevalla Energi samt Västvattnens ledningar har ledningsrätt alt. servitut bildats tidigare som skyddar ledningarna.

DELAKTIGA TJÄNSTEMÄN I PLANPROCESSEN

Emmy Linder, Planarkitekt

Joel Thölix, Planarkitekt

Karl Samuelsson, Planarkitekt

Hugo Bennhage, Planarkitekt

Christer Bergsten, Mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, planadministratör

SAMHÄLLSBYGGNAD

Stefan Björling
Plan- och exploateringschef

Emmy Linder
Planarkitekt