



TILLÄGG TILL DETALJPLAN för del av fastigheterna STRAND-ÖVRA 1:2, 1:7, 1:8, 1:16, STRAND NEDRA 2:10, BRÄCKE 1:11 m fl

Forshälla socken och kommun, (Del av Fo 03)

ARB NR: 533

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2016-02-22, justerad 2016-05-25



Detaljplaneändringen består av:

- Tillägg till plankarta med tillägg till planbestämmelser och illustration, skala 1:1 000 i A1-format

Till detaljplaneändringen hör följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till planbeskrivning - Genomförandefrågor
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Geotekniskt PM, Forshälla-Bräcke, Fo 03, Norconsult, 2012-04-25
- Geoteknisk utredning, Restenäs, Re 2, Norconsult, 2011-06-23, rev 2012-04-25
- Bergteknisk utredning, Detaljplaner Restenäs, Bergab, 2010-12-21
- Bullerutredning, Soundcon, 2014-04-28
- Dagvattenutredning, Strand Övra (Arb 533), ALP Markteknik AB, 2016-02-05, kompletterad 2016-05-24



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer:
310711-100

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Planförslagets syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Tillägg till detaljplan</i>	4
<i>Planområdet</i>	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplan</i>	7
<i>Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen</i>	7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN.....	7
<i>Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB</i>	7
<i>Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB</i>	7
<i>Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB</i>	8
TILLÄGG TILL DETALJPLAN - FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Allmänt</i>	9
<i>Byggnadsarea</i>	10
<i>Byggnadernas utformning och utseende</i>	11
<i>Byggnadernas placering</i>	12
<i>Hälsa och säkerhet</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Trafik</i>	20
<i>Marknivåer</i>	20
<i>Fornlämningar</i>	21
BEHOVSBEDÖMNING	21
<i>Allmänt</i>	21
<i>Sammanfattning av behovsbedömningen</i>	21
<i>Ställningstagande</i>	21
<i>Samråd</i>	21
MILJÖMÅL.....	22
<i>Allmänt</i>	22
<i>Avstämning mot miljömål</i>	22
<i>Sammanfattning</i>	23
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	24
<i>Fortsatt arbete</i>	24
<i>Justering</i>	24
<i>Medverkande i planarbetet</i>	25

INLEDNING

Bakgrund

Uddevalla kommun har länge haft målsättningen att möjliggöra åretruntbebyggelse utmed Fräknestranden mellan Ammenäs och Ljungskile, under förutsättning att vatten- och avloppsfrågorna kan ges en tillfredställande lösning. Kommunen anlägger nu kommunala dricks- och spillvattenledningar i Fräknestrandsområdet. Detta skapar goda förutsättningar för komplettering, förtätning och omvandling av fritidshus till helårsboende.

Kommunens målsättning är att behålla områdets karaktär samt underlätta uppförandet av lämpligt placerad och utformad kompletteringsbebyggelse. All ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och på sikt även den befintliga bebyggelsen. I takt med att det kommunala VA-nätet byggs ut kan ökade byggrätter medges.

Inom Fräknestrandsområdet varierar storleken på byggrätt mellan de gällande detaljplanerna. Dessa skillnader upplevs av många boende i området som ologiska och orättvisa. En mer likartad byggrätt i detaljplanerna inom området ska därför eftersträvas. En förutsättning för att utvecklingen ska ske i linje med kommunens intentioner är att nya detaljplaner upprättas eller ändringar genom tillägg till befintliga detaljplaner görs.

Ett av de detaljplanerade områden som ligger i Fräknestrandsområdet är Bräcke. Den kommunala överföringsledning som anläggs mellan Ammenäs och Ulvesund är framdragen till detta område. Utbyggnaden av VA-nätet inom området har påbörjats och beräknas pågå fram till 2018. De fastigheter som ligger i den norra delen av Bräcke ska enligt tidplanen för utbyggnaden av VA-nätet kunna kopplas till det kommunala VA-nätet under det tredje kvartalet 2015. Det är endast den norra delen av Bräcke som omfattas av tillägget till detaljplanen.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Det huvudsakliga syftet med tillägget till detaljplanen är att tillåta en utökning av byggrätterna i den norra delen av Bräckeområdet i syfte att underlätta helårsboende. Byggrätten föreslås utökas till en maximal byggnadsyta för huvud- och komplementbyggnad till 200 m², dock högst 1/5 av tomtstorleken. I nuvarande plan är den sammanlagda byggrätten reglerad till maximalt 80 m².

Utformningsbestämmelser för byggnader, med syfte att bibehålla områdets karaktär, införs i förslaget.

Tillägg till detaljplan

Planen är utformad som ett tillägg till en del av följande detaljplan; "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Strand Övra 1:2, 1:7, 1:8, 1:16, Strand Nedra 2:10, Bräcke 1:11 m fl, Forshälla socken och kommun". Planen är upprättad 1954 och fastställd av länsstyrelsen 1958-10-11 (Kommunens arkivnummer för planen är FO 03 och lantmäteriets benämning på planen är 14-FOR-888). Byggnadsplanen gäller som detaljplan och saknar genomförandetid. Tillägget till detaljplanen omfattar endast den nordöstra delen av det markområde som ingår i den gällande detaljplanen.

Tillägget ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan från 1958. Den underliggande planen gäller alltså fortsättningsvis tillsammans med tillägget. I de avseenden planen innebär en ändring mot gällande detaljplan upphör underliggande detaljplan att gälla när tillägget vunnit laga kraft.

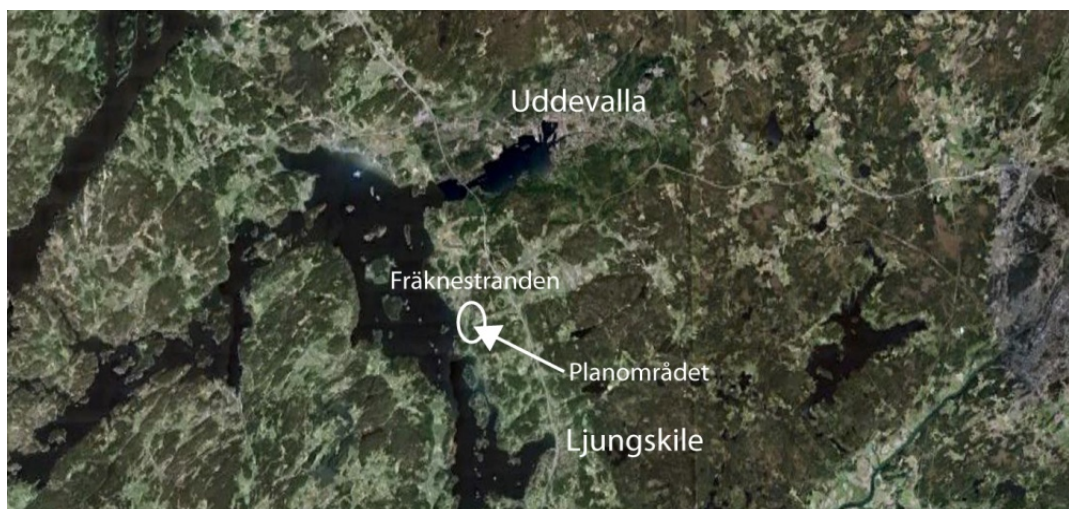
På plankartan redovisas dels nya bestämmelser som i vissa fall ersätter befintliga bestämmelser, dels förändrade bestämmelser samt upphävda bestämmelser. Tillsammans med de bestämmelser som fortsätter gälla i den gällande detaljplanen utgör dessa bestämmelser regleringen inom planområdet.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger inom området Fräknestranden mellan Uddevalla och Ljungskile. Avståndet till Ljungskile är cirka 8 kilometer och till centrala Uddevalla är det cirka 10 kilometer.

Planområdet har en yta på cirka 95 000 m² (9,5 ha) och avgränsas av naturmark och i övrigt av väg 675 i väster och befintlig bebyggelse i söder. Planområdet innehåller 34 avstyckade och bebyggda tomter.



Planområdets läge i förhållande till Uddevalla och Ljungskile



Planområdets läge vid väg 675. Avgränsningen är ungefärlig.

Markägoförhållanden

All mark inom området är i privat ägo. För en fullständig redovisning av fastighetsägoförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

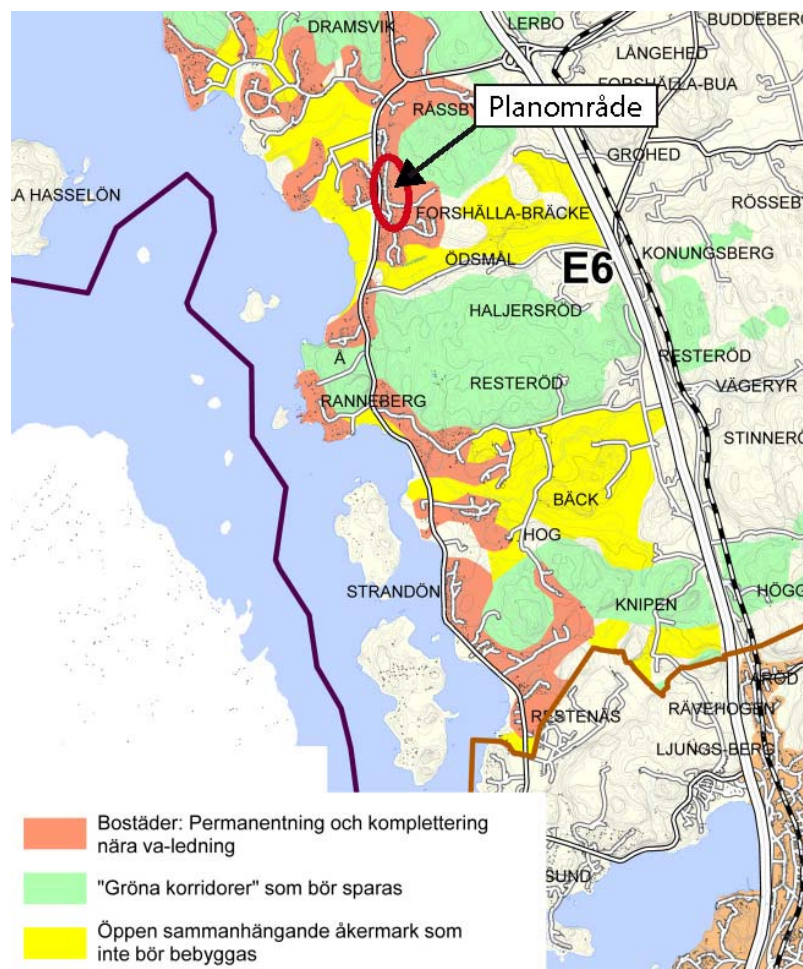
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Uddevalla kommun gäller Översiktsplan 2010 (antagen 2010-09-08).

I översiktsplanen pekas Fräknestranden ut som ett område med möjlighet till kompletterande bebyggelse. Planområdet ingår i Fräknestrandsområdet och är redovisat som ett område med möjlighet till permanentning och komplettering av befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattar inte någon mark som i översiktsplanen är redovisad med rekommendationen att grönområden ska sparas eller att öppen åkermark ska bevaras.



Utdrag ur ÖP 2010 där planområdet redovisas som ett område där permanentning och komplettering är möjlig.

Detaljplan

Hela planområdet omfattas av "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Strand Övra 1:2, 1:7, 1:8, 1:16, Strand Nedra 2:10, Bräcke 1:11 m fl, Forshälla socken och kommun". Planen är upprättad 1954 och fastställd av länsstyrelsen 1958-10-11. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen omfattar ett större område än vad som ingår i det aktuella tillägget. Tillägget omfattar endast den nordöstra delen av gällande plan eftersom denna del kommer att kunna anslutas till det kommunala VA-systemet tidigare än den södra delen av Bräcke. I den gällande detaljplanen är byggrätten reglerad till en sammanlagd area på maximalt 80 m² för huvudbyggnad och uthus.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

Den gällande planen omfattas av ett förordnande enligt 113 § i Byggnadslagen. Förordnandet innebär att fastighetsägarna, när byggnadsplanen upprättades, upplät den obebyggda marken inom gällande plan till allmän plats. Eftersom ingen utökning av kvartersmark är föreslagen förutsätts förordnandet enligt 113 § BL även i fortsättningen kunna kvarstå.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden" föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Planområdet ligger i en kustzon som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB och som med hänsyn till natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

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. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbe-



Kustzonen i Uddevalla kommun (grön markering) omfattas i sin helhet av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB. Utdrag ur Uddevalla ÖP 2010.

byggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna (4 § 4 kap MB). Bestämmelserna ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter 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.

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.

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 musselvattnen samt omgivningsbuller.

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

Vattenförekomster

Planområdet ligger cirka 500 meter från 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 kommer att förbättra möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Ett genomförande av planförslaget innebär att ett par nya bostadsfastigheter eventuellt kan bildas inom planområdet och att dessa då kommer att anslutas till det kommunala va-nätet. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan taktytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka, exempelvis vägar eller parkeringsplatser, vilket påverkar avrinningen av dagvatten.

Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt. Se resonemang angående omhändertagande av dagvatten under rubriken ”Teknisk försörjning” på sidan 18.

TILLÄGG TILL DETALJPLAN – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Allmänt

Det huvudsakliga syftet med tillägget till detaljplanen är att utöka byggrätten i planområdet för att underlätta för helårsboende. Tillägget innebär därför att en ökad byggrätt inom bostadsfastigheterna föreslås. Byggrätten ska i stort överensstämma med övriga detaljplaner och tillägg till detaljplaner inom Fräknestrandsområdet, för att få en mer likvärdig byggrätt inom området.

Utformningsbestämmelser, med syfte att behålla områdets karaktär, införs tillsammans med nya bestämmelser som reglerar byggnadernas placering.



Bräcke fritidsområde med Åsebukten i bakgrunden.



Inom planområdet finns starkt kuperad terräng.

Inom planområdet finns stora arealer med så kallad allmän platsmark bestående av grönområden och vägar. Tillägget innebär inte att den allmänna platsmarken ianspråkats - den enskilt ägda kvartersmarken utökas alltså inte. Eventuella tillkommande bostadsfastigheter kan endast bildas genom avstyckning av mark från befintliga bostadsfastigheter.

Nya, förändrade och upphävda planbestämmelser

Tillägget till detaljplan innebär att nya bestämmelser införs vilka i några fall ersätter befintliga bestämmelser. Exempelvis ersätts användningen i den gällande planen för kvartersmarken ”Område för bostadsändamål, fristående hus” med användningen ”B- Bostäder”. Användningen för den allmänna platsmarken ”Allmän plats, park” och ”Allmän plats, väg” ersätts med ”Natur - Naturområde” respektive ”Lokalväg - Lokaltrafik”.

Bestämmelser för utnyttjandegrad, placering och utformning med mera införs också som nya planbestämmelser på plankartan.

På plankartan redovisas, förutom de nya bestämmelserna, även de förändrade och upphävda planbestämmelserna. Tillsammans med de bestämmelser i den ursprungliga planen som inte förändras eller upphävs, utgör de nya och de förändrade bestämmelserna grund för bygglov inom planområdet.

Oförändrade planbestämmelser

De planbestämmelser som fortfarande kommer att gälla är ”§ 2 Med BF I betecknat område får användas endast för bostadsändamål” och ”§ 5 Å med BF I betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m².”

Användningen inom planområdet är därmed även i fortsättningen inriktad mot boende och tomterna kan inte avstyckas till en mindre area än 1000 m².

Byggnadsarea

Inom området finns idag både fritidshus och helårsbostäder. Komplementbyggnader i form av garage och uthus är vanligt förekommande. I den gällande detaljplanen är byggrätten reglerad till en sammanlagd area för huvudbyggnad samt uthus till maximalt 80 m². På flera fastigheter inom planområdet är byggnader uppförda som vida överskrider tillåten byggrätt i gällande detaljplan.

Tillägget innebär att befintliga planbestämmelser gällande byggrätten förändras så att den maximala byggnadsytan per bostadstomt tillåts uppgå till 200 m², dock högst 1/5 av tomtstorleken. I byggnadsarean ska inte balkonger, altaner etc. som är sammanbyggda med huvudbyggnaden räknas in.

En bestämmelse som reglerar att det på varje bostadstomt endast får finnas en huvudbyggnad med en bostad är föreslagen. Därutöver får uthus om sammanlagt 50 m² uppföras. Bostadstomtarna föreslås därmed få en byggrätt som motsvarar "normal" villastandard.

Vid utbyggnad enligt planförslaget kan möjligheten till utblickar mot hav eller öppet landskap från en del bostadsfastigheter minska eller gå förlorade. De utökade byggrätterna inom befintliga fastigheter kan även innebära ett behov av att göra ingrepp i terrängen i form av schaktning och fyllning vid större utbyggnader.

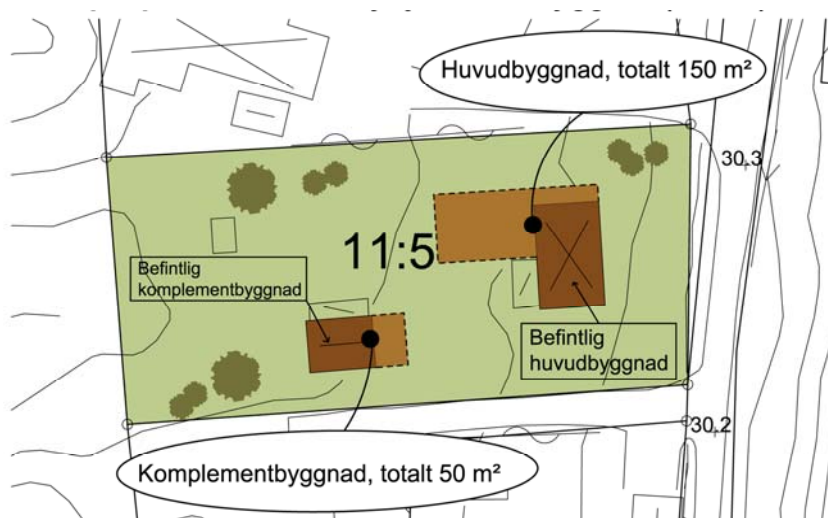


Illustration av maximal byggrätt (200 m²). Illustrationen redovisar endast en av flera utbyggnadsmöjligheter inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Byggnadernas utformning och utseende

Området består av fritidshus och helårsbostäder i varierande stil. Flertalet av husen i området har träfasad samt sadeltak klädda med tegel eller plåt. I den gällande planen finns utformningsbestämmelser som reglerar byggnadshöjden till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2 meter för uthus.

Förändrade bestämmelser för utformning av byggnader föreslås. Förändringen innebär att den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad föreslås bli 5,0 meter. Därutöver får takkupor förekomma på maximalt 1/3 av huvudbyggnadens längd. Byggnadshöjden för komplementbyggnader föreslås bli 3,0 meter.

Tak ska utformas med sadel- eller pulpettak. Sadeltak ska hanocken i husets längdriktning och får inte vara valmat.

Högsta tillåtna nockhöjd föreslås bli 8,0 meter för sadeltak samt 7,0 meter för hus med pulpettak.

Taklutningen för huvudbyggnad utan sutterrängvåning får uppgå till högst 38°. Taklutningen på huvudbyggnad med sutterrängvåning får uppgå till högst 27°. Taklutningen på komplementbyggnader förslås få uppgå till högst 27°.

I och med att byggrätten utökas inom planområdet kommer områdets ursprungliga karaktär av fritidshusområde att förändras. Bestämmelserna föreslås i syfte att om- och tillbyggnader ska anpassas till den karaktär som befintlig bebyggelse i området har.

Byggnadernas placering

I gällande detaljplan finns områden inom bostadsfastigheterna med så kallad prickmark (d.v.s. mark som inte får bebyggas) för att styra byggnadernas placering. Bestämmelser om prickmark inom området slopas delvis i och med tillägget och ersätts istället med generella bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader och tomtgräns. Prickmark och plusmark, mark där inga byggnader alls får uppföras samt ett område där endast uthus och garage får uppföras, föreslås dock i anslutning till väg 675 med hänsyn till bland annat bullernivåerna, läs mer under rubriken ”Buller” på sidan 14.

Förslaget att ersätta prickmarken med bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnad och tomtgräns innebär att byggnadernas placering inte är lika hårt reglerad som i gällande plan.

De generella placeringsbestämmelser som införs innebär att avståndet mellan huvud- och komplementbyggnad och fastighetsgräns ska vara minst 4,5 respektive 1,5 meter. Garage/carport ska placeras så att ett avstånd på minst 6 meter erhålls mellan port och fastighetsgräns mot lokalväg.

Inom vissa fastigheter är befintliga byggnader placerade i strid med nuvarande och föreslagna placeringsbestämmelser. Befintliga byggnader kommer inte, trots att de inte överensstämmer med föreslagna placeringsbestämmelser, att behöva flyttas eller rivas. Uppförande av nya byggnader som avviker från detaljplanens placeringsbestämmelser kommer att prövas vid ansökan om bygglov.

Befintliga byggnader får byggas till även om de inte överensstämmer med planens bestämmelser, detta kan exempelvis gälla en huvudbyggnad som är uppförd närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Tillbyggnaden ska dock följa bestämmelserna.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Norconsult har på uppdrag av Uddevalla kommun utfört en geoteknisk utredning, ”Geotekniskt PM, Forshälla-Bräcke, Fo 03, 2012-04-25” inom planområdet. För en utförlig beskrivning av de geotekniska förhållandena hänvisas till denna utredning, som bifogas planhandlingarna.

Marken inom planområdet domineras nästan helt av berg i dagen med inslag av friktionsjord och morän, till ringa eller några meters djup.

Utförda undersökningar visar att det största sonderade jorddjupet inom planområdet uppgår till cirka 10 meter, men att jorddjupen i sonderade punkter mestadels varierar mellan 4-7 meter. Den okorrigerade skjuvhållfastheten i leran inom och i anslutning till området varierar mellan cirka 15-40 kPa under torrskorpan. Vattenkvoten varierar mellan cirka 20-50% och konflytgränsen mellan cirka 30-50%. Kolvprovtagningen i nordväst visar att leran på nivåerna 4-8 meters djup är kvick med sensitivitetvärden mellan 55-87. Mer omfattande undersökningar för att bestämma jordens sättningsegenskaper har inte bedömts nödvändiga att utföra, eftersom fasta markförhållanden dominerar inom planområdet. Om byggnader planeras där de mindre områdena med lösa jordar förekommer ska risken för sättningar beaktas, eventuellt kan differenssättningar uppkomma vid övergång mellan lösa jordar till fastmarksområde.

För att analysera stabiliteten har beräkningar genomförts i tre olika sektioner. Beräkningarna har genomförts där större områden med lera av större mäktighet angränsar. Beräkningarna visar att alla tre sektioner bedöms ha en tillfredställande geoteknisk stabilitet.

Sammanfattningsvis bedöms planens intentioner ur geoteknisk synvinkel kunna genomföras. Totalstabiliteten kan inom planområdet betecknas som tillfredsställande.

Grundläggning av byggnader bedöms preliminärt kunna utföras med platta på mark inom del av området med fasta markförhållanden. Där det ställvis finns lösare jordlager kan eventuell grundförstärkning påräknas såsom i första hand urgrävning av lösare jord till mindre djup.

Risk för ras

Bergab har på uppdrag av Uddevalla kommun utfört en bergteknisk utredning avseende risk för ras och blocknedfall inom planområdet (*Bergteknisk utredning, Detaljplaner Restenäs, Bergab, daterad 2010-12-21*). Utredningen bifogas planhandlingarna.

Bergarterna i planområdet utgörs av en gnejsig granit samt av grå, gnejsomvandlade ytbergarter tillhörande den så kallade Stora Le-Marstrandsformationen. I bägge bergartstyperna förekommer ådror av pegmatit.

I stort sett alla slänter/branter i området är naturliga och risk för naturliga ras och utfall av berg bedöms som små. I slänten precis öster om vägen, längst norrut i området förekommer dock glidplan ut mot befintlig väg. Inga lösa block kan dock noteras i dagsläget. Diket mellan väg och slänt bedöms dessutom tillräckligt stort för att fånga upp eventuella mindre ras. Slänten bör dock på sikt ses över och rensas från löst berg och vegetation. I övrigt är några åtgärder inte aktuella. Innan eventuella bergschaktarbeten genomförs i området bör aktuella bergssidor först rensas och besiktigas av bergsakkunnig.

En upplysning om att bergssidor bör rensas och besiktigas av bergsakkunnig innan eventuella bergschaktarbeten genomförs har införts på tillägget till plankarta.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 675. Befintlig bebyggelse ligger som närmast på ett avstånd av cirka 25-30 meter från vägen.

En bullerutredning, ”Svensången, Uddevalla, 2014-04-28” har upprättats av Soundcon. Utredningen bifogas planhandlingarna. Syftet med utredningen är att redovisa vilka ljudnivåer som uppträder vid de befintliga bostäderna i planområdet i dagsläget samt hur dessa påverkas av den ökade trafikmängden i samband med en utbyggnad enligt planförslaget.

I utredningen har beräkningarna grundats på trafikflöden och indata från Trafikverket. Beräkningar har utförts för situationerna före och efter ny detaljplan med utökade byggrätter genomförda. Beräkningarna har utgått från en prognostiserad trafikökning på väg 675. Beräkningar har utförts för en trafikprognos år 2034 med en årlig trafikökning med 1 %, trots att ingen trafikökning skedde mellan mätningarna från 1989 och 2003.

Väg 675 och situation:	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Utan höjda byggrätter	1 250	4 %	70 km/h
Efter höjda byggrätter	1 350	4 %	70 km/h

Ovanstående trafikmängder har legat till grund för bullerberäkningarna.

I samband med Infrastrukturpropositionen som antogs 1997, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur redovisas i tabellen på följande sida.

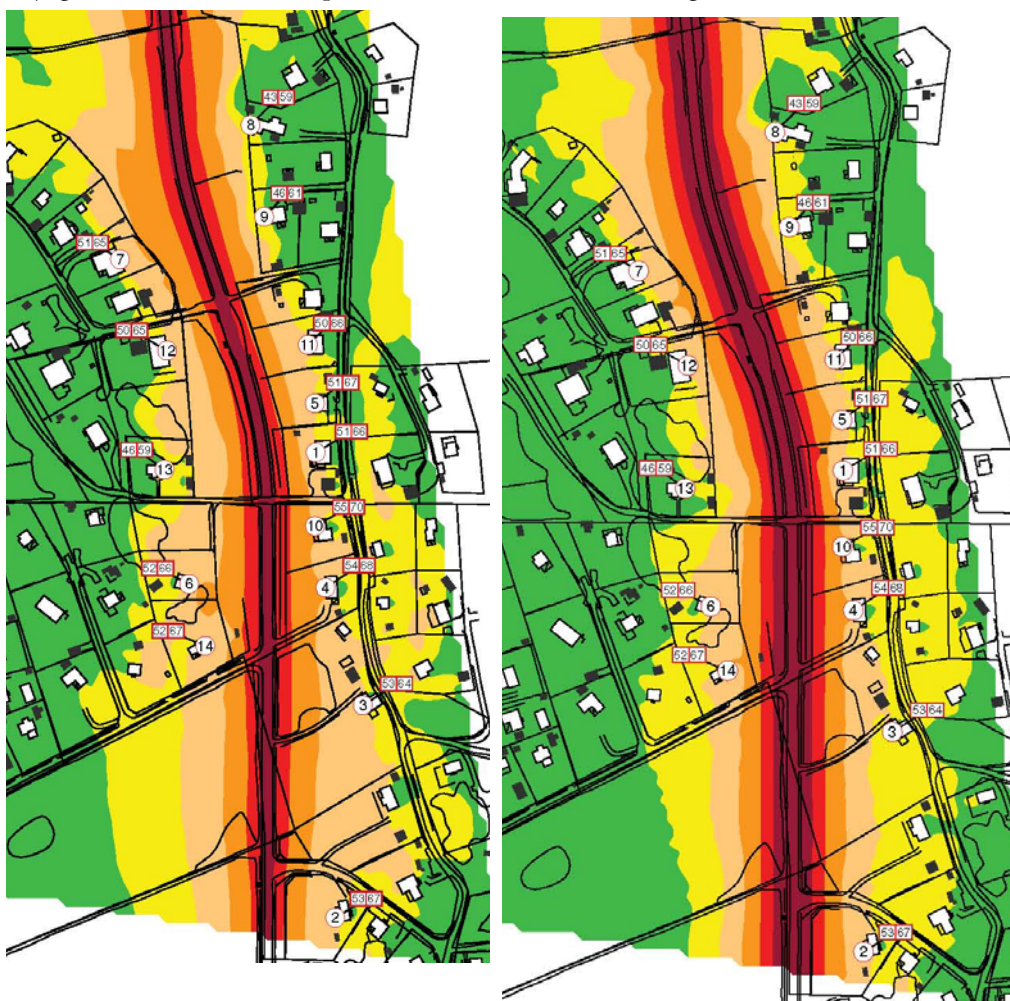
Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (natttid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad.

Beräkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna på befintliga fastigheter i anslutning till vägen inte överskrider 55 dB(A) invid befintliga byggnaders fasader, se illustration nedan. Dock överskrids det ekvivalenta värdet på 55 dB(A) inom mindre delar av fastigheterna belägna längs med väg 675.

Beräkningar av de maximala nivåerna efter utbyggnad visar att de flesta fastigheterna längs med väg 675 har bullervärden över 70 dB(A) på mindre delar av fastigheterna, se illustration nedan. På dessa fastigheter finns ändå möjlighet att anordna en uteplats där riktvärdena inte överstigs.



Redovisning av de ekvivalenta bullernivåerna för en prognostiserad trafik år 2035.

Redovisning av de maximala bullernivåerna för en prognostiserad trafik år 2035.

I planförslaget införs prickmark och plusmark, dvs. mark där inga byggnader får uppföras eller mark där endast uthus och garage får uppföras, på de delar av fastigheterna intill väg 675 där det ekvivalenta riktvärdet på 55 dB(A) överskrids. Detta för att undvika att bostäder placeras i bullerstörda lägen.

Radon

Planområdet ligger inom ett område betecknat med normalrisk för radonstrålning.

Den bergtekniska utredningen, ”*Bergteknisk utredning, Detaljplaner Restenäs, Bergab, 2010-12-21*” innefattade även radonmätningar. Mätningen visade att de uppmätta nivåerna på gammastrålning i blottade hållar ligger mellan 0,05 och 0,11 mikrosievert per timme ($\mu\text{S/h}$). Detta innebär att planområdet kan kategoriseras som normalriskmark vad gäller radonstrålning. I utredningen påpekas att nya byggnader ska ha radonskyddande konstruktion.

Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas (200 Bq/m^3) inte får överskridas. Eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.

En upplysningstext angående radon införs på plankartan. Detta med syfte att uppmärksamma om att byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

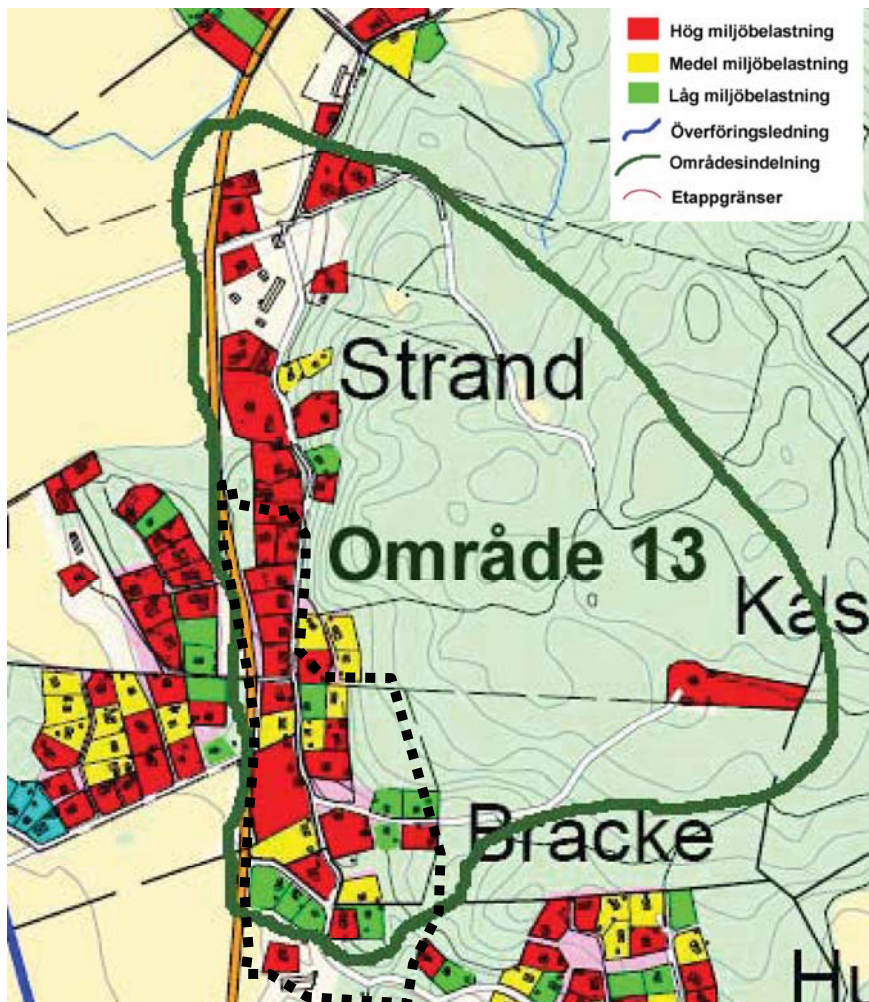
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppslösningarna i Fräknestrandsområdet är av varierande kvalitet. Uddevalla kommun har beslutat att anlägga en överföringsledning mellan Ammenäs och Ulvesund för att successivt kunna bygga ut det kommunala VA-nätet inom Fräknestrandsområdet. Denna överföringsledning är nu framdragen till Bräcke och en utbyggnad av VA-nätet genomförs i dagsläget inom planområdet.

Uddevalla kommun genomförde under 2007 och 2008 en tillsyn av små avlopp utmed kuststräckan mellan Ljungskile och Uddevalla. Denna tillsyn har legat till grund för Tekniska kontorets tidsplanering angående påkoppling av fastigheter till det kommunala VA-nätet. Tillsynen har utmynnat i att fastigheterna i Fräknestrandsområdet har redovisats som fastigheter med låg, medel eller hög miljöbelastning. Vissa fastigheter har redovisats med beteckningen ”kommunalt VA” eftersom de ligger nära överföringsledningen och kan kopplas in direkt på det kommunala VA-nätet. Inom planområdet finns 34 avstyckade fastigheter.

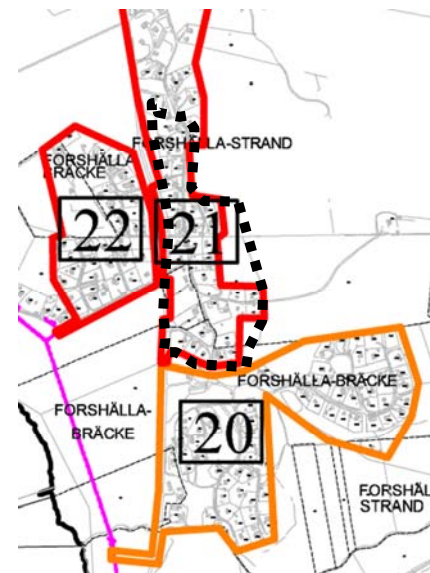
Av dessa är 18 stycken redovisade som fastigheter med en hög miljöbelastning. Åtta fastigheter är redovisade som fastigheter med en medelhög miljöbelastning. Åtta fastigheter är redovisade som fastigheter med låg miljöbelastning.



Utdrag ur kommunens tillsyn av små avlopp utmed kuststräckan Ljungskile-Uddevalla. Avgränsningen för tillägget till detaljplanen redovisas med svart streckad linje.

Det finns en kommunal tidplan för utbyggnaden av det kommunala VA-nätet inom planområdet. De fastigheter som ingår i planområdet för tillägget ingår i område 21 och ska enligt tidplanen anslutas under 2015. Tidsangivelsen är en prognos och utbyggnaden kan komma att fördröjas. En anslutning av befintliga fastigheter till det kommunala VA-nätet ger positiva miljöeffekter i och med att bristfälliga enskilda lösningar med begränsad rening kan undvikas.

Två u-områden (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) läggs ut i plankartan där allmänna ledningar har dragits över kvartersmark.



Planområdet, markerat med svartstreckad linje, omfattar en del av de fastigheter som ingår i område 21.

Dagvatten

I dagsläget omhändertas dagvattnet lokalt genom infiltration inom bostadsfastigheterna och närliggande naturområden. Inga dagvattenledningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Från planområdets bostadsfastigheter och naturmark leds eventuellt överflödigt dagvatten i öppna diken längs väg 675 och vidare västerut mot recipienten Havstensfjorden. Rinnvägarna till recipienten är relativt långa då avståndet från planområdet till Havstensfjorden är cirka 600 meter.

Två markavvattningsföretag finns norr om planområdet, lokaliserade i huvudsak väster om väg 675. Endast det närmast belägna markavvattningsföretaget, Strands dikningsföretag från 1956, skulle kunna bli berört vid et genomförande av planförslaget. Det är dock enbegränsad del av planområdet som har avrinning mot nordväst. Risken för påverkan på dikningsföretaget bedöms därför vara liten.

Planområdet är i princip utbyggt enligt gällande detaljplaner. En utökad bygggrätt inom bostadsfastigheterna kan innebära att de hårdgjorda ytorna i form av tak inom planområdet ökar, med ökad vattenavrinning vid kraftiga regn som följd.

En utredning, ”Dagvattenutredning, Strand Övra (Arb 533), ALP Markteknik AB, 2016-02-05, kompletterad 2016-05-24” tagits fram för att belysa dagvattensituationen och föreslå möjliga åtgärder gällande dagvattenhanteringen inom planområdet.

Utredningen innehåller beräkningar för nuvarande situation och dagvattensituationen för vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. Utredningen ger också förslag på åtgärder för att förbättra dagvattensituationen. För en mer utförlig redovisning av nuvarande och beräknad dagvattensituation hänvisas till den framtagna utredningen som bifogas planhandlingarna.

Idag avvattnas planområdet via den naturliga slantningen i terrängen, området lutar generellt mot sydväst och havet, i viss mån avleds också ytvatten via grusvägar och de grunda diken som anlagts utmed vägarna. Områdets norra del avleds mot nordväst och går via vägdiken vidare mot havet.

Dagvatten som genereras i planområdet bör i största möjliga mån tas om hand lokalt (LOD). Går inte det att genomföra bör dagvattnet fördröjas innan det avleds. I planområdet finns det goda möjligheter att anlägga magasin och på så sätt använda sig av LOD.

Utredningen rekommenderar generella åtgärder för att fördröja dagvattnet inom planområdet:

- Möjlighet finns att fördröja dagvatten inom varje bostadsfastighet, exempelvis via magasin/stenkista. Kapacitetsberäkningar redovisas i dagvattenutredningen.
- Den naturliga svacka som finns inom planområdet fungerar idag som en infiltrationsyta och bör bevaras.
- Grusvägen som skär på skrå i nord-sydlig riktning genom hela planområdet har idag ett mindre ytvattendike längs sin östra sida, från den högre terrängen flödar mycket ytvatten, för att förstärka kapaciteten och öka fördröjningseffekten och volymen på diket kan ett långsgående makadamdike anläggas, ett sådant dike kräver inte så stort utrymme som traditionella diken och har samtidigt en fördröjnings- och infiltrationseffekt.
- I planområdets norra del sker befintlig avvattning mot vägdiken via ett grunt lokalt dike, här finns utrymme att fördröja dagvattnet till exempel genom att dämna diket och låta vattnet passera över en översilnings- och infiltrationsyta innan avrinningen sker mot vägdiket.

Eftersom att fastigheten Sandåsen 1:1 har haft problem med uppströmmande vatten i trädgården bör inte mer ytvatten avledas mot svackan, det ska poängteras att svackan fungerar som en fördröjning och infiltrationsmagasin och därför bör nuvarande förhållande/avvattningsytor till svackan bevaras. Dagvattenutredningen tar inte ställning i frågan om avledning av ytvatten via befintligt dikessystem söderut enligt det förslag som Miljö- och hälsoskyddskontoret omnämnde i sin rapport 1996-09-04. Dagvattenutredningen konstaterar att det är en fungerande lösning m h t fördröjning via öppna diken, men noterar också att det innebär en ökad belastning på nedströms liggande fastigheter.

Det är viktigt att poängtera att dagvattenhanteringen inom planområdet kan genomföras på en rad olika sätt. Utredningen föreslår en möjlig lösning för att minska avrinningen av dagvatten. Fler olika lösningar kan tillämpas inom ramen för detaljplanens bestämmelser och det är befintlig förening/nybildad samfällighetsförening som beslutar hur lösningarna för dagvattenhanteringen ska lösas på den allmänna platsmarken (natur- och vägområden)

Planförslaget innebär att de hårdgjorda ytorna i form av tak kan komma att öka något men då området i stort inte är hårdgjort, består av naturmark med delvis friktions- och moränmark och begränsad lutning bedöms dagvattensituationen vara acceptabel då dagvattnet bedöms kunna tas omhand lokalt via de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen.

I plankartan reserveras utrymme för den infiltrationsyta centralt i området som är viktig för fördröjningen samt för det område där ett bredare dike med en översilnings- och infiltrationsyta föreslås placeras. Det föreslagna makadamdiket kan anläggas inom användningsområdet för lokalvägen.

En upplysningstext införs även på plankartan för att uppmärksamma att en lösning av dagvattenhanteringen bör redovisas vid eventuell bygglovansökan.

Trafik

Planförslaget innebär ingen nämnvärd förändring av den nuvarande trafiksituationen. Ett ökat helårsboende innebär att trafiken till och inom området kommer att fördelas mer jämnt under året. Maxtrafiken bedöms bli ungefär densamma även om årsdygnstrafiken ökar.

Det finns två busshållplatser i anslutning till planområdet, Åtorp Norra och Solhem. Båda hållplatserna trafikeras av 2 busslinjer, linje 822 och 912 som kör turer mellan Uddevalla och Ljungskile.

För att nå till hållplatsen Åtorp Norra för att ta sig norrut mot Uddevalla behöver man endast gå längs befintliga lokalvägar inom planområdet. Detta innebär att man kan undvika att gå längs med väg 675 för att ta sig till busshållplatsen. För att ta sig söderut mot Ljungskile behöver man dock korsa väg 675. På det avsnitt där man behöver korsa vägen råder god sikt åt båda håll.

Planförslaget innebär att befintliga vägar inom planområdet bekräftas. Sedan samrådet har användningen "LOKALVÄG – Lokaltrafik" utökad för att säkerställa tillfart till fastigheterna Forshälla-Strand 1:26, 1:27 och 1:55.

Efter samrådet har utfartsförbud införts längs den allmänna vägen i öster. Detta innebär ett förbud mot att anordna in- och utfarter till bostadsfastigheterna från väg 675. Marken inom 12 meter från väg 675 har prickat, dvs. i detta område får inga byggnader uppföras.

Marknivåer

Planförslaget innebär utökade byggrätter inom befintliga fastigheter, vilket kan innebära behov av att göra mindre ingrepp i terrängen i form av schaktning och fyllning vid större utbyggnader. För att hindra alltför stora mark-ingrepp införs en bestämmelse som innebär att markens höjd inom bostadsfastigheterna, inom ett avstånd på 4,5 meter från fastighetsgräns, inte får förändras mer än 1 meter i förhållande till angiven marknivå på grundkartan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning (Forshälla 41:1). Lämningen är en stenkammargrav. Fornlämningen ligger i den norra delen av en bebyggd bostadsfastighet (Forshälla-Strand 6:1).

Den norra delen av bostadsfastigheten har, på grund av den befintliga fornlämningen, belagts med prickmark i plankartan för att undvika bebyggelse i anslutning till fornlämningen. Utbyggnad på fastigheten kan därför endast ske åt söder.

BEHOVSBEDÖMNING

Allmänt

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av tillägget till detaljplanen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej.

En så kallad behovsbedömning har utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen och berör inget Natura 2000-område. Planen avser ett mindre, redan bebyggt område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Området kommer att få anslutning till det kommunala spillvattennätet, vilket ansluts till Skansverket i Uddevalla. Miljö och Stadsbyggnad (numera Samhällsbyggnad) bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och därför krävs ingen miljöbedömning.

Ställningstagande

Planens genomförande bedöms sammantaget inte medföra en betydande miljöpåverkan. En särskild MKB ska därför inte upprättas.

Samråd

Länsstyrelsen har på ett tidigt skede givits tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen. I beslut daterat 2010-10-12 (Diarienummer 402-17080-2010) redovisas att länsstyrelsens uppfattning är att planändringen

inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Observera att planändringen sedan beslutet togs har reducerats och numera endast omfattar den norra delen av den gällande detaljplanen.

MILJÖMÅL

Allmänt

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, tjugofyra etappmål och sexton miljö kvalitetsmål. Generationsmålet anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljö kvalitetsmålen ska nås. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och ett eller flera miljö kvalitetsmål. De sexton miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Miljö kvalitetsmålen följs upp med en rapport varje år och en utvärdering en gång per mandatperiod till regeringen.

Uddevalla kommun har i sin översiktsplan beslutat att ge miljö målen ”God bebyggd miljö”, ”Hav i balans samt levande kust och skärgård”, ”Grundvattnen av god kvalitet”, ”Ingen övergödning”, ”Begränsad klimatpåverkan” samt ”Levande sjöar och vattendrag” särskild uppmärksamhet.

Nedan görs en kortfattad avstämning mot de miljö mål som bedöms vara relevanta för aktuellt planförslag.

Avstämning mot miljö mål

God bebyggd miljö

Miljö målet innebär bland annat att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. En god hushållning av mark, vatten, energi och andra naturresurser ska främjas.

Planförslaget innebär en utveckling och möjlig komplettering inom ett befintligt bebyggelseområde. Förslaget innebär således att befintlig trafikinfrastruktur kvarstår. Ingen allmän platsmark eller jordbruksmark ianspråkats för bebyggelse. Placeringen av bebyggelse har i planen reglerats med tanke på närheten till väg 675 och höga bullernivåer. Inom planområdet finns möjlighet att på varje tomt uppföra byggnader och uteplatser som innebär en god bullermiljö. Det finns bra tillgänglighet till närbelägna naturområden och detta förändras inte enligt planförslaget.

Sammantaget bedöms planförslaget medverka till att miljö målet God bebyggd miljö kan uppfyllas.

Ingen övergödning, Hav i balans samt levande kust och skärgård

Miljömålen handlar om att bevara ekologiska värden och en biologisk mångfald samt att skydda viktiga marina områden. Miljömålen omfattar även utsläpp till vatten och påverkan på livsmiljöer.

Anslutning av bostadsfastigheterna inom planområdet till det kommunala VA-systemet kommer att bidra till positiva effekter på vattenkvaliteten i recipienten Havstensfjorden, då enskilda reningslösningar av varierande kvalitet kan undvikas. Därmed minskar tillförseln av näringsämnen från området. Föreslagen utökning av byggrätter bedöms ge en marginell påverkan på dagvattnet jämfört med nuläget.

Sammantaget bedöms planförslaget inte motverka att miljömålen kan uppfyllas.

Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet syftar till att minska utsläppen av föroreningar till luft. Den största källan till luftföroreningar är användningen av fossila bränslen inom transportsektorn. Det bidrar till att koldioxidhalterna i atmosfären ökar vilket påverkar klimatet.

Bebyggelseområdet ligger relativt långt från både kommunal och kommersiell service. Bilberoendet för de boende i området förväntas därför att bli fortsatt stort även om tillgång till kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet. Möjligheten till utbyggnad kan dock göra området mer attraktivt vilket på sikt kan skapa underlag för förbättrad kollektivtrafik och kommunal service.

Sammantaget bedöms planförslaget inte motverka en uppfyllelse av miljömålet.

Sammanfattning

Föreslagen utökning av byggrätter bedöms vara i god överensstämmelse med de nationella miljömålen, även om de boende i området sannolikt blir relativt bilberoende.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanarbetet drivs med ett så kallat normalt planförfarande vilket innebär att både samråd och utställning ska genomföras. Detaljplanen ska där efter tas upp för beslut om antagande.

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i fem år.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (grönområden och vägar i planen).

Genomförandefrågor är belysta i ett tillägg planbeskrivningen som tillhör planen.

Fortsatt arbete

Utställning är genomförd och inkomna synpunkter på förslaget är sammantäckta och bemötta i ett utställningsutlåtande. Med utgångspunkt från utlåtandet kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Justering

Under utställningstiden har synpunkter inkommit som har föranlett viss komplettering och justering av planhandlingarna. Dessa är enligt kommunens bedömning av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. De är av en sådan karaktär att en ny utställning inte är nödvändig.

Utöver redaktionella ändringar har handlingarna justerats enligt följande:

Tillägg till plankarta:

- En upplysning angående bergtekniska åtgärder har införts.
- Mindre korrigerande i grundkartan.
- Uppdatering av datum för kompletterad agvattenutredning.

Tillägg till planbeskrivning:

- Komplettering av text angående möjlighet till bebyggelse på fastigheten Forshälla-Strand 6:1 med tanke på befintlig fornlämning.
- Kompletterande text angående införandet av en upplysningstext på tillägget till plankarta gällande bergtekniska åtgärder.
- Korrigerad text angående taklutningar på s. 12.
- Korrigerad beskrivning gällande hanteringen av dagvatten, enligt kompletterad dagvattenutredning.

Tillägg till planbeskrivning - genomförandefrågor

- Kompletterande text angående vägarnas nuvarande standard.
- Korrigering av redovisning av delägare i S:7.
- Kompletterad beskrivning angående hantering, ansvar, kostnader och genomförande gällande dagvattenåtgärder, i enlighet med kompletterad dagvattenutredning.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget är upprättat av Rådhuset Arkitekter AB genom

Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt och Kajsa Björquist, arkitekt, på uppdrag av Uddevalla kommun.

Planförslaget handläggs av Maria Åkerkvist, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Uddevalla kommun.

Maria Åkerkvist, Planarkitekt
Samhällsbyggnad
Uddevalla kommun

Kalle Gustafsson, Planeringsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö