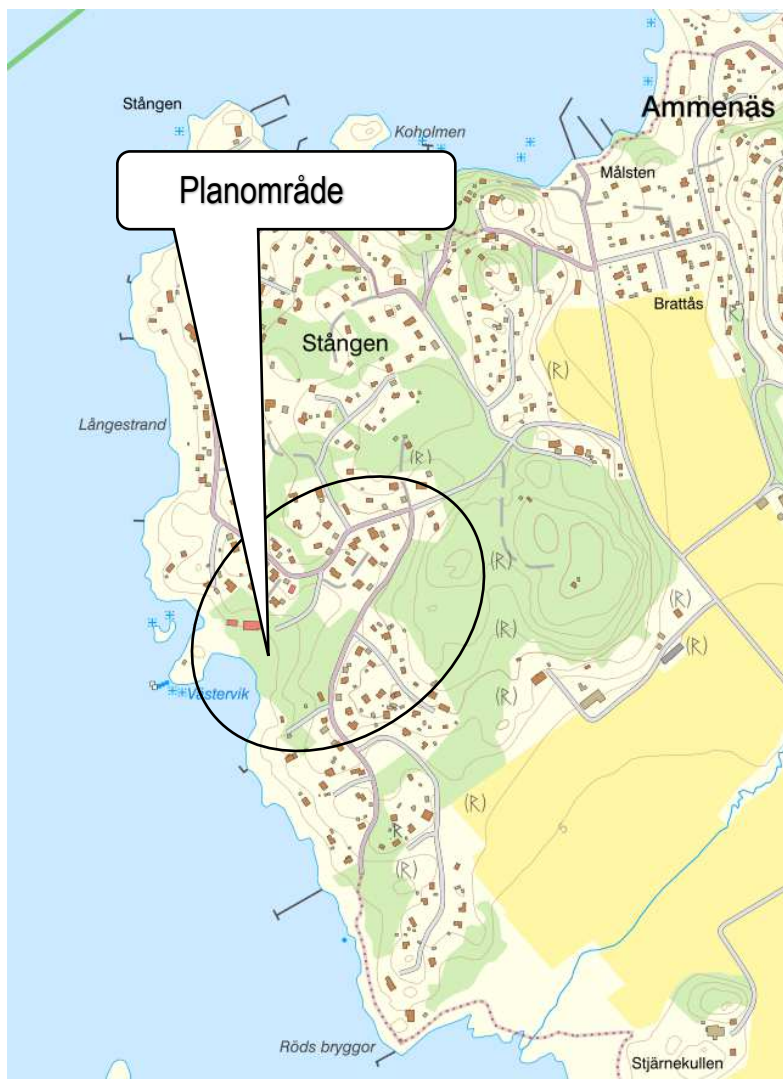




Detaljplan för
Ammenäs 1:128 mfl.
Forshälla, Uddevalla kommun

Upprättad 2021-05-18
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dnr PLAN 2019.3624



Planbeskrivning och genomförande

Innehåll

1	Handlingar och utredningar	4
2	Sammanfattning av planförslaget.....	4
3	Planprocessen.....	5
4	Planens syfte och bakgrund	5
4.1	Syfte	5
4.2	Bakgrund.....	5
4.3	Planens huvuddrag.....	5
5	Tidigare ställningstagande	6
5.1	Översiktsplan	6
5.2	Detaljplaner	6
5.3	Riksintresse	6
6	Planeringsförutsättningar	7
6.1	Läge och avgränsning.....	7
6.2	Markägarförhållanden	7
6.3	Markanvändning.....	7
6.4	Geotekniska förhållanden.....	8
6.5	Natur.....	10
6.6	Arkeologi	10
6.7	Bebyggelse.....	10
6.8	Strandskydd.....	11
6.9	Gator och trafik	12
6.9.1	Vägar och trafik.....	12
6.9.2	Parkering	12
6.10	Hälsa och säkerhet.....	12
6.10.1	Lösa block.....	12
6.10.2	Radon.....	12
6.11	Teknisk försörjning	12
6.11.1	Vatten och avlopp	12
6.11.2	Värme och energi.....	13
6.11.3	Fiber	13
6.11.4	Dagvattenhantering och skyfall.....	13
6.11.5	Framtida havsnivåer.....	14
6.11.6	miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten	14
6.11.7	Avfall	14
6.11.8	Elkraft	14
6.11.9	Tillgänglighet	14
6.12	Kommunal service.....	15

7	Planförslag	15
7.1	Bebyggelse.....	15
7.1.1	Gestaltning	18
8	Konsekvenser.....	19
8.1	Miljökonsekvenser, avvägningar enligt miljöbalken	19
8.2	Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	20
8.3	Miljö kvalitetsnormer	20
8.3.1	Vattenförekomster.....	20
8.3.2	Fisk- och musselvatten	20
8.3.3	Områdesskydd	21
8.3.4	Natura 2000	21
8.4	Miljömål, lokala och nationella, allmänna och enskilda intressen.....	21
8.5	Sociala konsekvenser	22
8.5.1	God bebyggd miljö	22
8.5.2	Barnperspektivet.....	22
8.5.3	Jämställdhet	22
8.5.4	Tillgänglighet	22
9	Administrativa bestämmelser	23
9.1	Genomförandetid	23
9.2	Huvudmannaskap	23
10	Organisatoriska frågor	23
10.1	Ansvarsfördelning.....	23
10.2	Allmän plats.....	23
10.3	Kvartersmark	23
10.4	Vatten-, Spillvatten- och dagvattenanläggningar.....	24
10.5	El-, fiber- och teleledning.....	24
10.6	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter	24
10.6.1	Fastigheter och rättigheter inom planområdet	24
10.6.2	Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten	24
10.6.3	Avstyckning och fastighetsreglering	24
10.6.4	Gemensamhetsanläggningar	25
10.7	Ledningsrätt.....	25
10.8	Servitut.....	25
10.9	Ansökan om lantmäteriförrättning.....	25
11	Ekonomiska frågor	25
11.1	Ekonomiska konsekvenser för exploatör.....	25
11.2	Ekonomiska konsekvenser för gemensamhetsanläggningar.....	26
11.3	Ekonomiska konsekvenser för Uddevalla Vatten AB.....	26

INLEDNING

1 Handlingar och utredningar

Planförslaget består av:	Planbeskrivning Fastighetsförteckning	Plankarta Grundkarta
	Samråd om behovsbedömning, Länsstyrelsen 2020-06-01	
	Dagvattenutredning 2020-09-10 Utförd av Rörkonsult i Uddevalla AB	Bergsteknisk utredning 2020-11-12 Utförd av Forcit Consulting AB
	Geoteknik 2001-12-10 Utförd av Bohusgeo AB	Geoteknik 2001-12-11 Utförd av Bohusgeo AB
	Geoteknik (537-03) 2002-01-25 Utförd av Bohusgeo AB	Geoteknik 2002-02-01 Utförd av Bohusgeo AB
	Geoteknik 2002-09-10 Utförd av Bohusgeo AB	

2 Sammanfattning av planförslaget

I ett förslag till ny detaljplan föreslås en utbyggnad av villaområdet Ammenäs. Ammenäs är beläget vid Byfjordens utlopp i Havstensfjorden, 15 km sydväst om centrala Uddevalla. Ammenäs var under en period ett sommarstugeområde som har förtätats och kommit att alltmer permanent bebos. Planförslaget ska möjliggöra byggrätter för bostadsändamål. Totalt bedöms 3 st. tomter kunna inrymmas i det södra bebyggelseområdet och 1 st. tomt på den befintliga kolonin. En variation av enbostadshus och flerbostadshus. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan fungera som komplettering till omgivande bebyggelse. Vid placering av byggnaden ska stor hänsyn tas till befintliga förutsättningar, tillgänglighet och eventuell påverkan på omkringliggande bebyggelse. För att säkerställa att ny bebyggelse placeras på ett sätt som inte medför olägenhet för omgivningen förses planen med bestämmelser som begränsar bebyggelsens omfattning. Detaljplaneförslaget överensstämmer med Miljöbalken 3, 4 och 5 kap avseende god hushållning av mark och vatten och god miljö kvalitet. En behovsbedömning om planen medför en betydande miljöpåverkan har genomförts och ingår i planhandlingarna. Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för "Ammenäs 1:128 m.fl."

3 Planprocessen

Planbeskrivningen ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras organisatoriskt, tekniskt, ekonomiskt och fastighetsrättsligt behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Planprocessen bedrivs med standardförfarande.

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

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



4 Planens syfte och bakgrund

4.1 Syfte

Syftet med planen är att komplettera befintlig bebyggelse samt medge ny bostadsbebyggelse inom området. Vidare är syftet att säkra naturlandskapet i dalgången.

4.2 Bakgrund

Ägaren till Ammenäs 1:128, Uddevallakustens fastigheter fick planbesked 2019-09-25.

De vill bygga bostäder, två friliggande villor och ett flerbostadshus och i framtiden möjliggöra för nya bostäder på kolonin.

I stället för att bygga på den platta öppna ytan vill man placera bebyggelsen mellan dalgångarna i den högre delen av området som idag är naturmark. Omvandling av fritidshus till åretrunthus har pågått länge i området och efterfrågan finns på lägenheter som skulle göra det möjligt att bo kvar i området när man inte längre orkar med en egen villa och trädgård.

Ägarens önskemål om ändring, jämfört med idag gällande detaljplan, skulle innebära mer naturmark och att den ytan som är lättast åtkomlig för allmänheten och har störst potential till rekreation säkerställs som naturmark för framtiden.

Startmöte mellan Uddevallakustens fastigheter och Uddevalla kommun hölls 2020-03-03.

4.3 Planens huvuddrag

Huvuddraget med den nya detaljplanen är att säkerställa långsiktig allmän tillgänglighet till det centrala grönområdet genom att planera det som naturmark. Vidare syftar planen till att möjliggöra för komplettering av bebyggelse i Ammenäsområdet på lämpliga platser i förhållande till landskapet och området.

Den planerade nybyggnationen kommer att uppta en byggyta av ca 550kvm och inrymma 11 wc/duschutrymmen, 2st 1-bostadshus och 1st flerbostadshus om 8 lägenheter. Intentionen är att husen ska placeras i naturliga fickor mellan uppstickande bergspartier. I planen finns också möjligheter att i framtiden bygga bostäder på kolonin med förutsättningar att max byggyta är 15% av fastighetsarean, en nockhöjd på max 7,5 meter och med max taklutning

på 38 grader. Dessa föreskrifter är anpassade efter områdets övriga bebyggelse så att en eventuell byggnation ska smälta in likt övrigt i området.

Bevarande av den befintliga parken skapar en naturlig lunga med tillgänglighet till bad, lek rekreation samt fotbollsplan, för många boende i området.



Foto över området som idag är byggbar mark men som i förslag till ny detaljplan ändras till naturmark.

5 Tidigare ställningstagande

5.1 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2010 redovisar Uddevalla kommun sin inställning till de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB, där anges att området norr om Fräknestanden utgörs av bostäder som kan permanentas och kompletteras i närheten av VA-ledning.

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

För området gäller även en fördjupad översiktsplan för Staden Uddevalla, antagen 1996.

I denna markeras området idag som: Befintlig stadsbebyggelse, bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närleksplatser mm.

5.2 Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller inom och strax utanför planområdet:

Ammenäskolonin, Ammenäs 1:33, 1:35, 1:36, 1:37, 1:38, 1:55, 1:225, 1:56 och 1:128 samt delar av 1:2 och 1:7. (Arkivnummer akt 1485K-P12/2, FO 117, Fo 111 resp. 1485K-P2003/23). Genomförandetiden löpt ut.

Utanför planområdet finns följande detaljplaneändringar:

Ändring av detaljplan Forshälla 2, akt 1485K-P2002/11, FO2Ä antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 21 mars 2002, gäller öster och nordost om planområdet. (Gäller även inom nuvarande Ammenäs 1:230 inom planområdet). Genomförandetid löpt ut.

Ändring av detaljplan Forshälla 16, akt 1485K-P2002/15, FO16Ä, antagen av Miljö- och stadsbyggnadskontoret 18 april 2002, gäller norr om planområdet. Genomförandetid löpt ut.

5.3 Riksintresse

I miljöbalkens kapitel 3 och 4 föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen.

Uddevalla kommun har en kuststräcka på hela 27 mil och centralorten är Uddevalla. Kommunens kustzon ingår i de särskilda områden som är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet av riksintresse

6.4 Geotekniska förhållanden

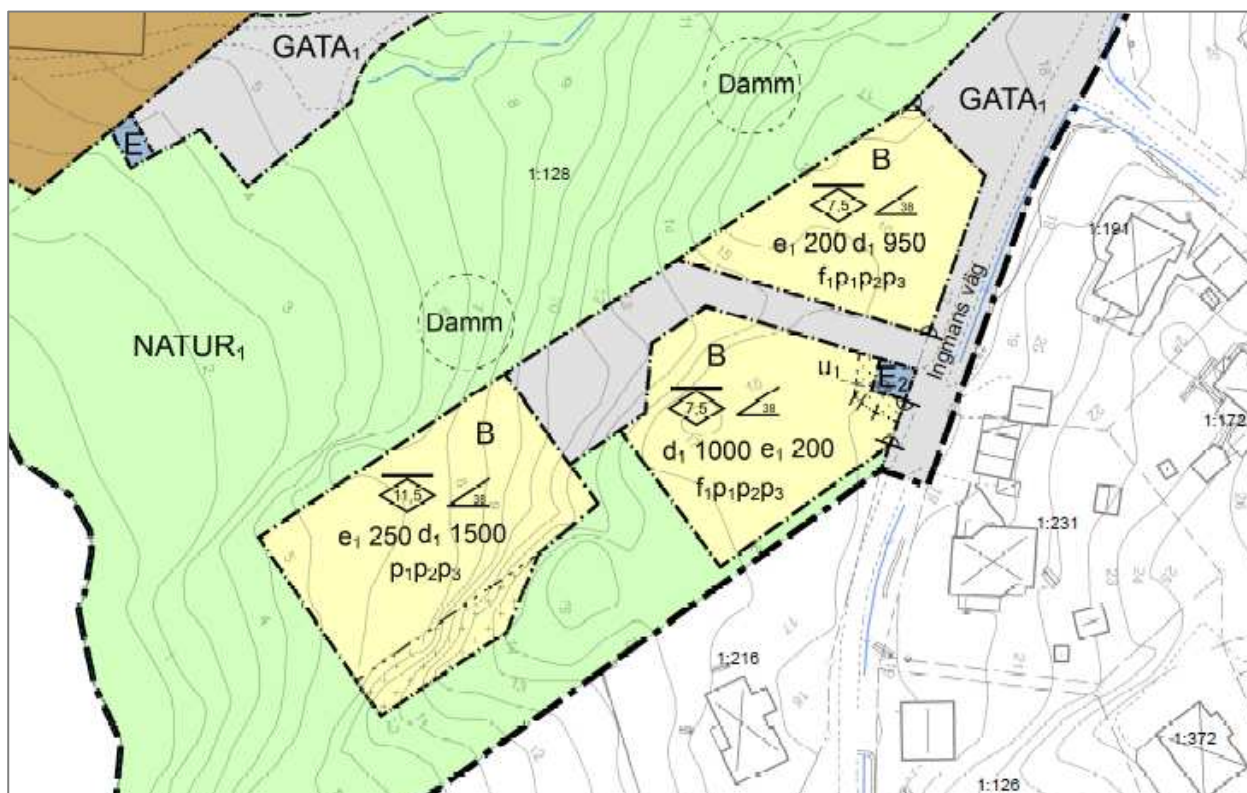
Geotekniska förutsättningarna har tidigare (utförda 2002 av BohusGeo) bedömts som goda – säkerheten mot skred har bedömts som tillfredsställande. Vid omfattande schaktning eller fyllning måste stabiliteten kontrolleras. Under 2010 har ytterligare geoteknisk undersökning genomförts med syfte att kartlägga jordlagerförhållanden och bedöma släntstabiliteten. Resultatet visar att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Inga grundvattenobservationer har gjorts. Eftersom området är kuperat och berg i dagen finns flerstädes bedöms grundvattenmagasinen vara relativt små. Vattenförsörjningen bedöms i huvudsak erhållas från omkringliggande fastmarkspartier.

Tillförsel av vatten från djupt liggande sprickzoner bedöms förekomma endast i ringa omfattning.

Under november 2020 har Forcit Consulting AB har på uppdrag av Kustbyggarna AB utfört en bergstekniks utredning med avseende på hållfasthet och byggbarhet för berget vid tomten Ammenäs 1:128. Utredningen innefattar kartering via SGU:s berggrundskarta, kartering i fält samt förslag till åtgärder. Fältkarteringen omfattar bergarter och lösa block i terrängen.

Syftet är att bedöma om hållfastheten på berget uppfyller kraven för dimensionerande grundtrycksvärde enligt Boverkets konstruktionsregler, EKS 10.



Område för nybyggnation.

Berggrunden består av en ljus till mörkare vit-rosa granodiorit/granit med gnejs till massformig struktur. Bergarten är ställvis mer jämnkornig, ställvis med större strökor. Glimmerhalten bedöms okulärt till max 10%.

Fastigheten i område 1 ligger placerad i en sänka mellan 2 ryggar med berg i dagen. Området är något sankt och lite vatten rinner ut i västra området.

Fastigheten i område 2 ligger högre belägen, marken är här torrare.

Fastigheten i område 3 är belägen direkt nedan brant bergsslänt. Nedfallna block noteras längs slänten och vid släntfoten.

Följande slutsats och rekommendationer har gjorts;

- Geokonstruktionerna inom projektet bedöms vara i geoteknisk kategori 1, enligt definitioner i kapitel 5. Det dimensionerande grundtrycksvärdet är 400kPa enligt kapitel 6. Berget bedöms vara "mycket starkt" (tryckhållfasthet > 100MPa) enligt fältobservationer och utvärdering enligt kapitel 7. Därmed bedöms den enaxiella tryckhållfastheten för berget i området lever med mycket god marginal upp till kraven som ställs för dimensionerande grundtrycksvärde.
- Berget har ej kunnat observeras de exakta lägena för de nya husen. När avtäckning sker bör viss uppmärksamhet iaktas, då eventuella zoner med krossat berg kan påverka plattans stabilitet. För att dessa ska påverka stabiliteten krävs dock att de uppträder med en mäktighet/bredd om flera meter.
- Sydöst om det nya huset i område 3 befinner sig en brantare bergsslänt i nära anslutning till huset. Slänten kan komma att behöva rensas från lösa block för att ej riskera att dessa faller ned mot det nya huset.
- Inom och i anslutning till undersökningsområdet finns fastigheter och eventuella ledningar för bland annat vatten-, el- och värmeförsörjning. Vid eventuella sprängningsarbeten intill dessa skall största försiktighet vidtas. En riskanalys avseende omgivningspåverkan vid sprängning bör tas fram om en sådan inte redan finns. Från denna riskanalys bör förslag på kontrollåtgärder framgå, dessa kan innefatta besiktning och vibrationsmätning av fastigheter och infrastruktur inom det bedömda riskområdet.

OMRÅDE 1, Översikt och berg i dagen i västra delen av området.

Inget synligt berg i läge för nytt hus och relativt finkristalligt berg med gnejsstruktur i västra delen av området.



OMRÅDE 2, översikt och berg i dagen i sydöstlig riktning.

Inget synligt berg i läget för nytt hus men grövre kristallstruktur, massformig struktur. på bergstoppen i sydöstlig riktning.



OMRÅDE 3, översikt och släntfot mot toppen av höjdryggen i östlig riktning.

Inget synligt berg i läge för nytt hus(släntfoten). Notering av ett flertal block som kan komma att behöva rensas bort. Finare kristallstruktur med inslag av grövre kvartskristaller.



6.5 Natur

Området sluttar ner mot havet och är i vissa områden öppet. Resterande mark utgörs av ett naturmarksliknande område bevuxet av träd och högre buskar. Genom området går ett större dike som avvattnar högre belägna områden.



Foto över delar av området där man ser berg i dagen och slänt ner mot vattnet.

6.6 Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

6.7 Bebyggelse

I den nuvarande detaljplanen från 2011 finns småhusbebyggelse – en blandning av fritidshus och åretruntboende hus. Inom området finns även Ammenäskolonin som ger möjlighet till lägerverksamhet.



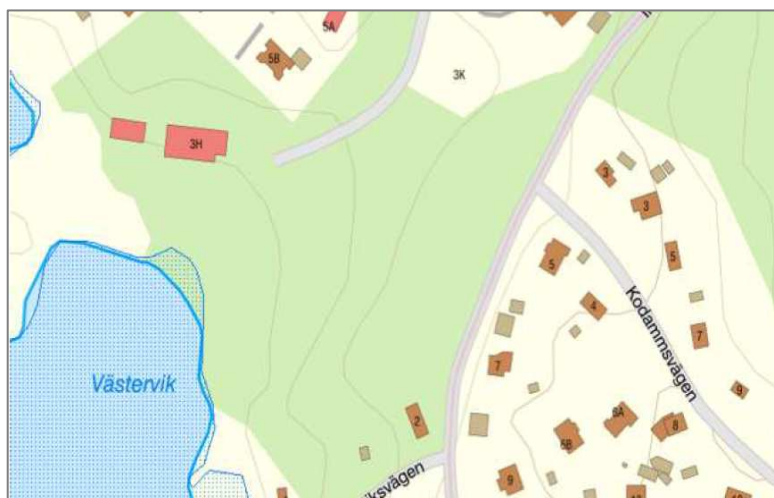
Befintliga bostäder i Ammenäsområdet.

Planbestämmelserna idag innefattar högsta tillåtna byggnadsyta på 200kvm på tomter som har ett minimum på 1000kvm. Tak med max 38° taklutning, taknock i husets längdriktning samt ej valmade tak. Slutningshus får ha max 27° taklutning. I regel är det önskvärt att hustaken täcks med röda takpannor och att husen inte regelmässigt läggs i förgårdslinjen nära vägen.

Vid fastighetsbildning för nybyggnader och tillbyggnader förutsetts att husen kopplas till kommunalt VA. Vid fyllnader/schaktning mer än 0,5 meter erfordras mark lov enligt planbestämmelse.

6.8 Strandskydd

Strandskydd saknas inom planområdet men gäller inom vattenområdet. Strandskyddet är tänkt att gå längs med strandlinjen vid normalvattenstånd men eftersom strandskyddet är tolkat från analoga kartor till digitalt format innebär det att de inte är helt precisa i kartmaterialet idag. Vid vissa delar av strandlinjen sammanfaller linjen i bakkant med mindre stränder i stället för vattenlinjen. Detta innebär att strandskyddet kommer upp på delar som är föreslagna som naturmark vilket varken påverkar detaljplanen eller att det finns något behov av upphävande.



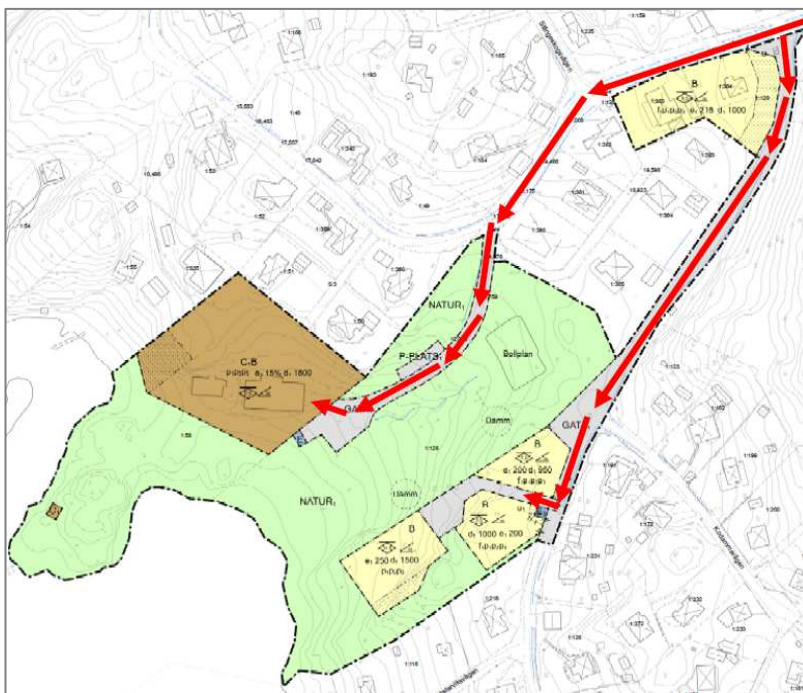
Utdrag ur informationskartan Västra Götaland med strandskyddslagret tänt (område med mörkblå prickar)

6.9 Gator och trafik

6.9.1 Vägar och trafik

Gällande det nya bostadsområdet blir det en något högre belastning på vägen när bostäder kommer att använda Ingmans väg. Vägen är en gemensamhetsanläggning, ga:4 och sköts av Ammenäs-Västerviks samfällighetsförening. De nya villorna kommer att få en egen gata med tillfart från Ingmansväg. Det kommer bildas en ny gemensamhetsanläggning för den gatan och det området.

Om kolonin i framtiden skulle omvandlas till bostäder kommer samma väg som till kolonin användas men det innebär att även Stångevägen då får en något högre belastning.



Urklipp ur plankarta med pilar längs de vägar som påverkas av något ökad trafik vid utökning av bostäder.

6.9.2 Parkering

Boende och gäster till nya bostadsområdet anses parkera på egen fastighet.

P-plats längs vägen till kolonin finns i dag för just kolonins fungerande. Den kan även i framtiden fungera som parkeringslösning om man vill omvandla kolonin till bostäder.

6.10 Hälsa och säkerhet

6.10.1 Lösa block

Enligt den bergstekniska utredningen sydöst om det nya huset i område 3 befinner sig en brantare bergsslänt i nära anslutning till huset. Slänten kan komma att behöva rensas från lösa block för att ej riskera att dessa faller ned mot det nya huset.

Ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och beställaren i vilket det villkoras att arbetet inte får påbörjas på området innan lösa block är borttagna.

6.10.2 Radon

Radonundersökning gjordes av Miljö- och hälsokontoret 1994-11-08 och enligt den utgörs området av normalradonmark. På kommunens markradonkarta betecknas emellertid området som "e", högriskområde pga. lokalt förhöjd uranhalt i berggrund/jordart.

Ny bebyggelse skall därför förberedas för radonsäkert utförande.

6.11 Teknisk försörjning

6.11.1 Vatten och avlopp

Inom området äger Uddevalla Vatten AB vatten och avloppsledningar. Västvatten ombesörjer det kommunala vattnet och de anser att det går bra att ansluta de tre nya fastigheterna till områdets befintliga spillvatten och dricksvattenledning.

En pumpstation finns i området.

6.11.2 Värme och energi

Inom planområdet föreslås uppvärmning med enskilda system. (se vidare under elkraft)

6.11.3 Fiber

Uddevalla energi AB har ett utbyggt fibernät i Ammenäs.

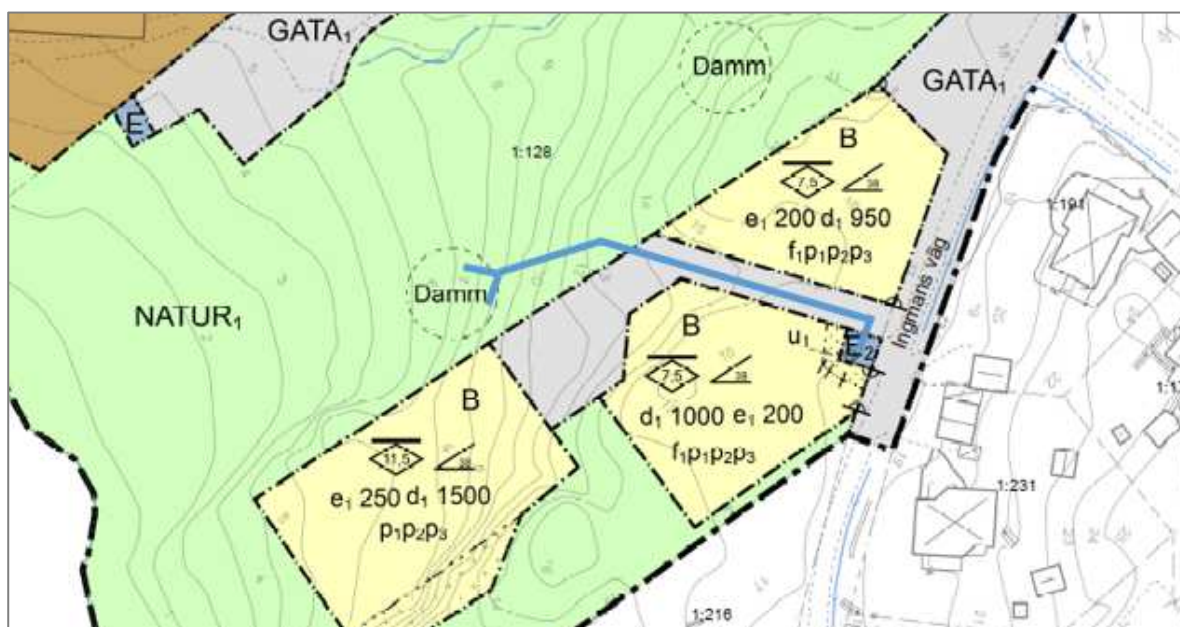
Möjligheten finns för nya fastigheter att ansluta sig till fibernätet med eget val av tjänsteleverantör.

6.11.4 Dagvattenhantering och skyfall

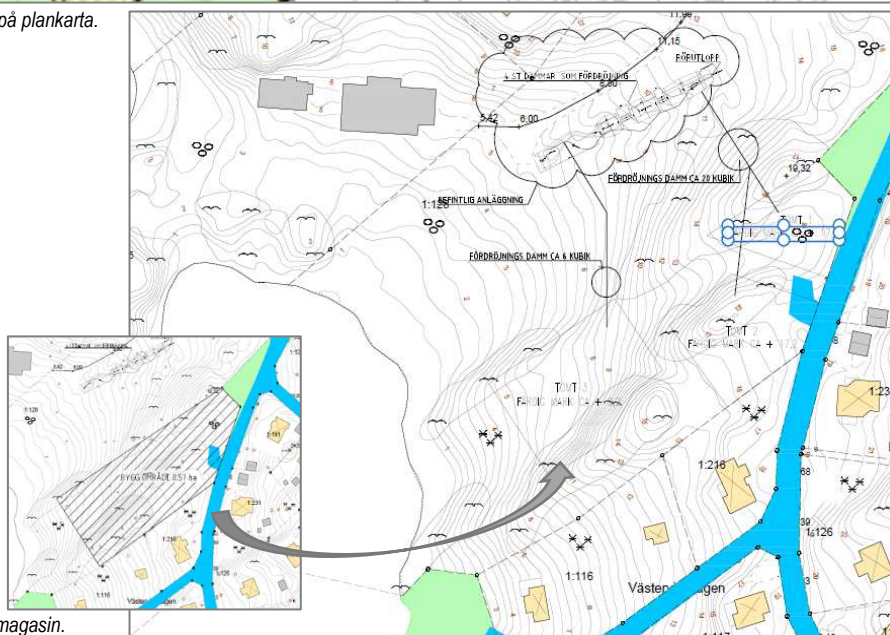
Idag finns ett antal kulvertar till de byggda villorna som mynnar ut i en slänt där man till följd av ny bebyggelse ska anlägga naturliga fördröjningsdammar. En beräkning av dagvattnet är utförd av Rörkonsult i Uddevalla AB. En enkel utökning av den befintliga dagvattenanläggningen i parken är tänkt.

Dagvattenutredningen påvisar behovet av en lite större damm för de två högre belägna tomterna som efter egen fördröjning hamnar överst i dammen och även en liten damm för den lägre tomten som sen mynnar ut i den sista fördröjningsdammen.

Man placerar dessa dammar så högt upp mot berget/höjden som möjligt. Beräkning av storlek på fördröjningsmagasin baserat på att magasinerna fördröjer störtregn under en period om 10 minuter. Bräddavloppet från pumpstationen kommer att behöva förlängas till naturmarken, till fördröjningsdammen.



Placering av dagvattenhanteringen på plankarta.



Beräkning av storlek på fördröjningsmagasin.

Avrinning från berörda tomters hårdgjorda ytor beräknas till 50 % av totala ytan på 0,57 ha. Det blir 0,285 ha och avrinning från ytan är beräknad till 25 l/s. (Byggområde på kartan) Övriga ytor dräneras redan idag i det befintliga diket som även har avrinning från byggområdet, vilket innebär att fördröjning av 25 l/s skall anordnas. Detta blir uppdelat på två olika dammar. Utlopp från dessa dammar mynnar i nuvarande fördröjningsmagasin/dammar som ligger nedanför byggområdet. Beräkning ger att erforderlig magasinvolym skall uppgå till 43 m³. Detta är beräknat på 10 års regn.

6.11.5 Framtida havsnivåer

I ett varmare klimat stiger havsnivån till följd av landbaserad is smälter och varmare vatten tar mer plats än kallare vatten. När havets medelnivå stiger påverkas i sin tur kustlinjen och bebyggelse, infrastruktur och annan markanvändning som finns där. Även naturmiljöer längs kusterna förändras av en högre havsnivå. Sedan slutet av 1800-talet har havets medelnivå globalt stigit med ungefär 25 cm. Havsnivåhöjningen kommer att pågå under hundratals år framöver.

Området för nybyggnation i denna detaljplan kommer att ligga på en högre avsatts i bergsridån. Husen kommer att ligga mellan +9,5 meter till +17,0 meter över havet och utgör då ingen risk för en höjning av framtida havsnivåer. Även den byggbara delen för kolonin kommer att ligga på samma förutsättningar som idag, +4 meter över havet.

6.11.6 miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten

Vatten är en av våra allra viktigaste förnybara naturresurser som ofta tas för givet. Vi använder den till mycket och alla olika användningsområden bidrar till att tillgången till vatten av god kvalitet kommer att bli en av framtidens viktigaste planeringsfrågor.

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än status som anges i normen.

Den generella bedömningen är att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna då höjdsättningen av området är sluttande med lägsta punkt fortfarande högt över vattnet.

Detaljplanen påvisar också en prioritering där man byter mellan byggbar mark och naturmark vilket påvisar ett hänsynstagande för att stärka området och fortsatt styra utvecklingen i linje med kommunens ansvar och intentioner.

6.11.7 Avfall

Avfallshantering sker av Uddevalla energi.

Sopkärl kommer att placeras ut på varje villafastighet. Ett brunt kärl för matavfall och kompost och ett grönt kärl för restavfall och brännbart. Flerbostadshuset har samma sorts sopkärl men möjlighet att utöka med fler sorteringskärl om så önskas. Villornas sopkärl töms varannan/var fjärde vecka medan flerbostadshuset töms varje vecka. Sopkärlen hämtas upp vid fastighetsgräns.

6.11.8 Elkraft

Området ligger inom Uddevalla Energis ansvar för ledningsförsörjning. Uddevalla Energi Elnät har områdeskoncession vilket innebär att de har ensamrätt att leverera el till området.

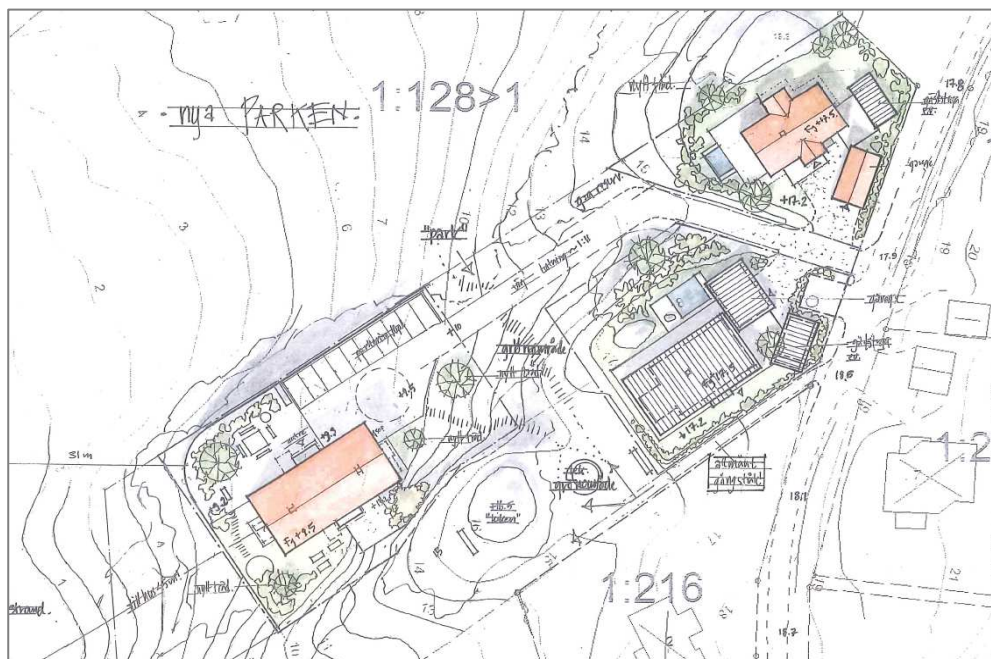
Anslutning till elnät sker på av Uddevalla energi anvisad plats.

6.11.9 Tillgänglighet

Området är kuperat och bostadshuset kommer att anpassas efter topografin. De två villorna ligger bara ca en halvmeter under den befintliga gatunivån på Ingmansväg medan flerbostadshuset kommer att placeras med topografin längre ner och lägre.

En separat angöring genom området medger tillträde till husen med en väglutning på ca 1:11.

Tillgängligheten på varje fastighet kommer att garanteras genom samhällets krav på väglutningar och anslutningar.



Skissförslag med vy över bostadshusens placering med FG + höjder anpassade till Ingemanväg.

6.12 Kommunal service

Uddevalla och Ljungskile är kommunens serviceorter. Sundstrands förskola ligger ca 7,5 km från Ammenäs. Grundskola i Herrestad på ett avstånd av ca 15 min. För gymnasium får man ta sig till Uddevalla som ligger ca 15km bort. Ett flertal bussförbindelser finns dagligen till Uddevalla. Närmaste busshållplats finns där Stångevägen ansluter till väg 679 och gångavståndet hit är ca 1,5km. Det finns även bussförbindelser till Ljungskile som ligger på samma avstånd från Ammenäs. Närmaste äldreboende ligger i Herrestad annars finns även ett flertal i Uddevalla.

Själva Ammenäsområdet har inga utpekade upplevelseplatser såsom, lekplatser, idrottsanläggningar m.m. Men inom ett närområde på 1,5 km hittar man det mesta. Dock passerar vandringsleden kuststigen genom Ammenäs.

7 Planförslag

7.1 Bebyggelse

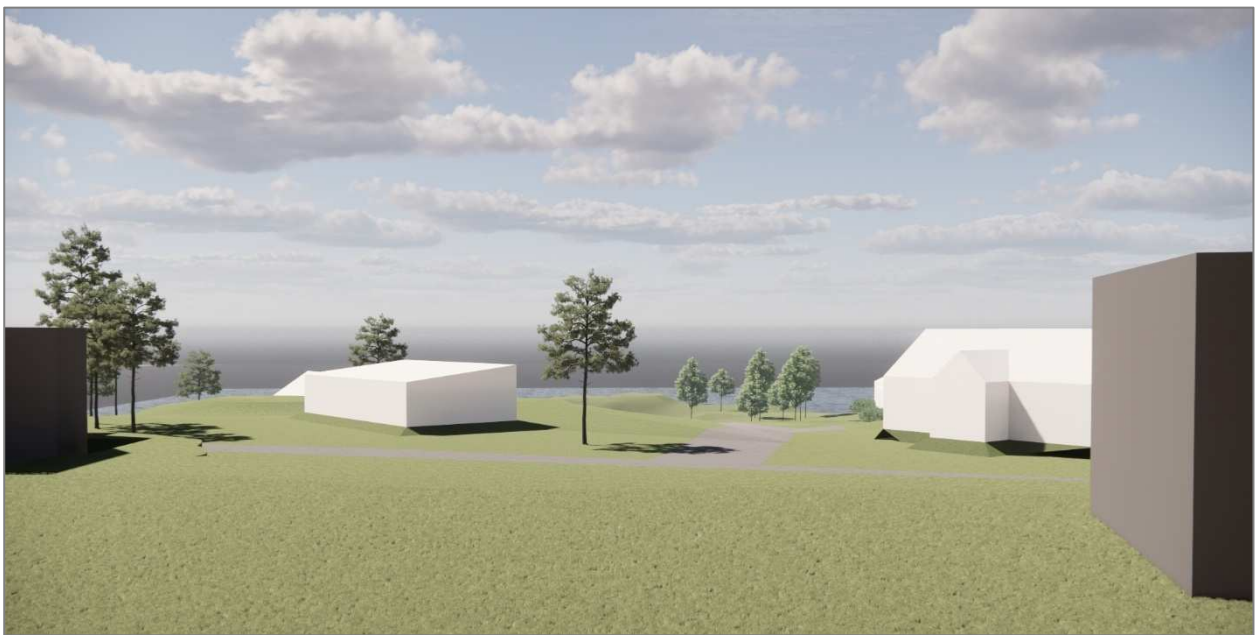
På några ställen längs kusten, särskilt i anslutning till de största tätorterna har fritidsbebyggelse i mer eller mindre planlagd form byggts ut redan under 1950 och 1960-talet. Ammenäs är ett område som dessutom redan har blandat upp sin fritidsbebyggelse med åretrunt boenden. Husen har olika karaktär och storlek.

Enligt den översiktsplan som Uddevalla har tagit fram är rekommendationen att kompletterande grupper av hus eller enstaka hus, inom den sk kustzonen, ska etableras i anslutning till befintlig bebyggelse, såsom Ammenäs.

Den planerade byggnationen i den södra delen av planområdet kommer att uppta en byggyta av ca 550kvm och exploatören har visat på ett förslag som inrymmer 11wc/duschutrymmen, fördelat på 2 st. enbostadshus och 1 st. flerbostadshus om 8 lägenheter. Användningen är bostäder (B) Detaljplanen medger att bebyggelse till en största byggnadsarea om 200kvm på fastigheterna med enbostadshus och 250kvm för flerbostadshuset. Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelse om högsta nockhöjd på 7,5meter för enbostadshusen och 11,5 meter på flerbostadshuset. Detta medger att 2 våningar enbostadshus och 3 våningar flerbostadshus kan byggas.



Enkel 3Dskiss, vy i kuperad terräng. Vy från vattnet och upp mot ny bebyggelse. Mörka hus är befintliga bostäder, vita hus ny planerad bebyggelse.



Enkel 3Dskiss, vy från villor längs Ingmans väg och ner mot vattnet. Mörka hus är befintliga bostäder, vita hus ny planerad bebyggelse.

I den tidigare detaljplanen från 2011 var intentionen att ge en byggrätt som motsvarar normal "villastandard" och planbestämmelserna blev densamma som för intilliggande enbostadshus, 200kvm. Nya bostäder skulle anpassa till befintlig terräng. I det nya planförslaget har samma bestämmelser fortsatt för att behålla samma karaktär på området.

I den norra delen av planområdet ligger kolonin. I den nya planen kommer fastigheten att få ett C₁B vilket innebär lägerverksamhet men även möjligheten att i framtiden bygga bostäder (B). För området skull är det viktigt att en sådan byggnation passar in i området och man har därför reglerat höjden till 7,5 meter och takvinkeln till 38 grader. Detta medför att man kan bygga två våningar.



Bild mot kolonin.



Enkel 3Dskiss, vy över större del av området där man schematiskt lagt in byggnader i max höjd för att visa möjligt scenario.

I motsats till tidigare detaljplan har byggrätterna placerats ut i bergets dalgång, med svår terräng och naturmarken fördelats ut på den ytan som idag har stora möjligheter för rekreation, aktiviteter och naturlig kontakt med vattnen.



Planerad bebyggelse.



Bevarande av naturområde.



Vyer över området för bebyggelse och naturområde och över bergets naturliga dalgång för planerad bebyggelse.



Stor och vacker yta övergår nu till naturmark och denna lättåtkomliga yta kan användas som rekreation.

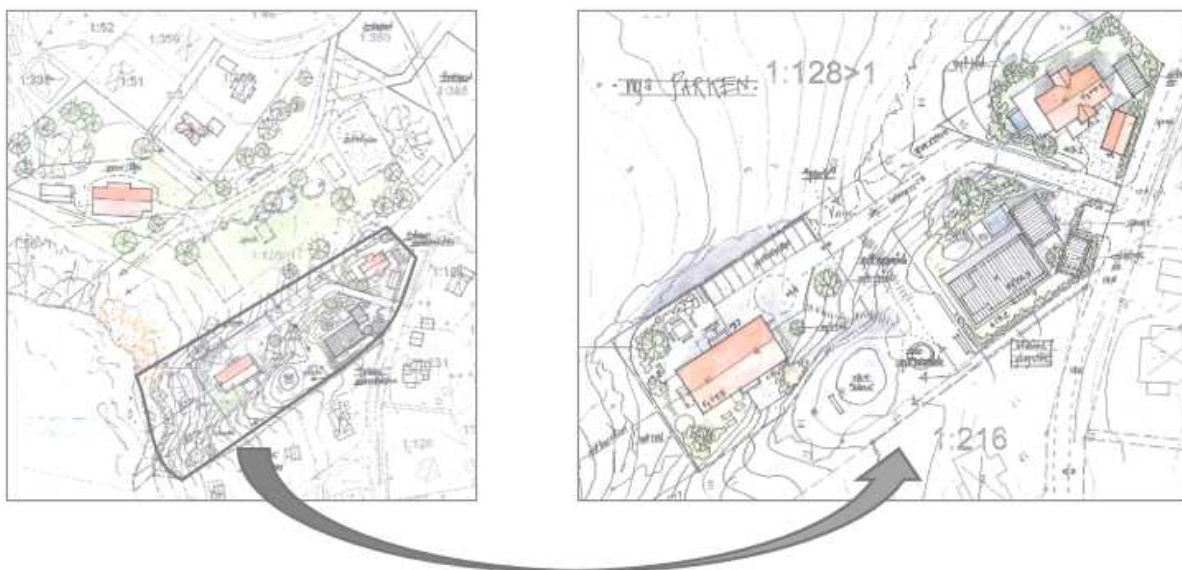
7.1.1 Gestaltning

I området med nybyggnation har förslag på skisser tagits fram. Det ena bostadshuset kan uppföras i en modernare tappning och det andra i klassisk stil.

Flerbostadshuset byggs i klassisk bohusslänsk magaskänsla.



Flerbostadshuset placeras längs med en naturlig svacka i bergssidan tack vare sin suterrängdel första plan. Även enbostadshusen placeras i naturliga fickor mellan uppstickande bergspartier.



På koloniområdet finns inga skisser framtagna för bostäder. I nuläget kommer kolonin bedriva sin verksamhet så länge förutsättningarna finns men planen möjliggör för en ev. framtida förändring.

8 Konsekvenser

8.1 Miljökonsekvenser, avvägningar enligt miljöbalken

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövning av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Redan idag finns en detaljplan som medger byggnation i området.

Den nya detaljplanen har en tanke med en mer aktsam placering av bostäder och ett bevarande av mer naturmark på ett mer fördelaktigt sätt skapa bra område för allmänhetens rörliga friluftsliv och allemansrätt.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

8.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska kommuner för alla detaljplaner göra en behovsbedömning för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej.

De kriterier som ska tillämpas för behovsbedömningen finns i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Dessa handlar bland annat om riskerna för hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på skyddad natur, kulturarv etc. Om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalken genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling kan främjas.

En behovsbedömning för detaljplan för Ammenäs 1:128 m.fl. är upprättad 2020-05-07, DNR: PLAN 2019.3624. Kommunen anser att förslag till detaljplan inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Länsstyrelsen poängterar vikten av att utreda och beskriva följande delar: skyfall, havsnivåer, miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten och hantering av dagvatten.

8.3 Miljökvalitetsnormer

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

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

8.3.1 Vattenförekomster

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfreds-ställande 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 otillfreds-ställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfreds-ställande. 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.

Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan taktytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka, vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt.

8.3.2 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.

8.3.3 Områdesskydd

Områdesskydd innebär att ett område avsätts som kulturresevat som gör det möjligt att vårda och bevara värdefulla, kulturpräglade landskap och miljöer och stöds av miljöbalken 7 kap och måste beaktas i detaljplanearbetet.

I området föreligger inga skyddsområden inom detaljplanen.

8.3.4 Natura 2000

Natura 2000 är ett nätverk med värdefulla naturområden inom EU. Syftet är att skydda naturtyper, djur och växter och att förhindra att arters livsmiljöer förstörs.

I den norra delen av Havstensfjorden finns områden som klassas som Natura 2000 område. Detta medföljer att planområdets ytvattenavrinning kan påverka fjordsystemets vatten. Men med lösningar för spillvatten och dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt.

8.4 Miljömål, lokala och nationella, allmänna och enskilda intressen

Uddevalla kommun strävar mot ett långsiktigt hållbart samhälle ur ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv för att skapa en god hälsosam miljö för nuvarande och kommande generationer. Kommunen ska utvecklas och växa utan att belasta vår gemensamma livsmiljö.

Riksdagen har antagit 16 mål för miljö kvalitetsmål i Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturrelater måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Allmänna intressen behandlas i 2 kap plan- och bygglagen (2010:900). Sammanfattningsvis handlar allmänna intressen om hänsynstagande till natur- och kulturmiljöer, till människors säkerhet vid planläggning och utformning av bebyggelse. Ett allmänt intresse bedöms vara viktigt för många. De allmänna intressena handlar även om att utformningen av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder ska vara estetiskt tilltalande. Mark och vattenområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge och till behoven.

En långsiktig detaljplan är ett allmänt intresse där man kan anpassa ett område som redan idag möjliggör bebyggelse på ett sätt för att säkerställa för kommande generationer.

Här har man tittat på området och lokaliserat var man lägger in en bebyggelse som är anpassad till topografin samtidigt som man säkrar upp den delen av området som har natur som ger störst användningsområde för allmänheten.



Befintlig detaljplan från 2011, mark utan prickar med C får bebyggas.

Förslag på ny detaljplan mark med B och C föreslår bebyggelse och säkerställande av naturmark, NATUR.

Planen medför att området utökas med 10 nya bostäder fördelat på ett flerbostadshus och två villor. Området förtätas och man uppnår en blandad bebyggelse. Planen möjliggör också att man i framtiden kan ändra koloniverksamheten till nya bostäder.

Planen medger inte någon verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det är jungfrulig mark som tas i anspråk i utbyte mot att den stora lungan av parkmark nu säkerställs som naturmark alternativt nya bostäder på samma plats som befintliga kolonibygnader.

De enskilda intressena är inte specificerade i lagen utan de uppkommer först när någon enskild blir berörd av kommunens planläggning eller lovbeslut.

Föreslagen bebyggelse kompletterar och berikar bostadsutbudet då det erbjuder en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Förslaget kan komma att medföra förändringar som kan upplevas som störningar för närboende i form av insyn och förändrad närmiljö. Avståndet mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse ligger på 20-25 meter, vilket är ett längre avstånd än bland befintliga byggnationer och anses vara ett acceptabelt avstånd. Men planförslaget medför också möjligheter för den enskilde i form av möjligheter att med nuvarande planförslag utveckla och säkerställa naturområdet för framtiden.

Ofta kan allmänna och enskilda intressen sammanfalla eller sammanjämkas på ett tillfredsställande sätt.

8.5 Sociala konsekvenser

8.5.1 God bebyggd miljö

Området är vackert beläget vid vatten med mycket naturmark och rekreation. Ambitionen är att planen med dess fördelning och placering mellan bostäder och natur ska bidra på ett positivt sätt i området. Tillgången till rekreativ miljö anses förbättras då ianspråktagen utemiljö med ändamål bostäder i nytt planförslaget kommer att få vara som det är i dag, naturmark.

8.5.2 Barnperspektivet

2010 beslutade Sveriges riksdag om en ny strategi för att tillämpa FN:s konvention om barns rättigheter. Där fastslås bland annat att barnperspektivet ska ligga med i den kommunala planeringen. Förutsättningarna för att skapa en god boendemiljö – utifrån ett barnperspektiv – inom planområdet är goda. Närmiljön består av nästan uteslutande enbostadshus, både i tätare struktur och större villatomter. Planområdet utgörs av en större oanvänd gräsyta/naturmark. En enklare yta för fotboll finns upprättad på naturmarken och skulle kunna bidra till en spontan mötesplats. Men i närområdet saknas mötesplatser utanför idrottsrelaterade aktiviteter. Grönområdet skulle kunna utvecklas med bättre förutsättningar för samspel/möten. I anslutning till fotbollsplanen finns flera öppna gräsytor som skulle kunna möjliggöra fri lek, men här finns inte något som avgränsar eller skapar rumslighet.

Området i sig är dock en plats för rekreation och återhämtning med möjligheterna till bad, natur och stillhet i direkt anslutning till varje tomt.

8.5.3 Jämställdhet

I PBL:s portalparagraf slås fast att syftet med bestämmelserna i PBL är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden för människorna.

Planförslaget innebär att olika former av boende kan integreras och uppföras inom planområdet, enfamiljshus och flerbostadshus. Då omkringliggande bebyggelse består av enbostadshus med äganderätt finns önskemål att flerbostadshus uppförs i området för att därigenom långsiktigt påverka möjligheten att stanna kvar i Ammenäs när man vill byta från villa till lägenhet.

8.5.4 Tillgänglighet

Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor. Enligt PBL ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

Hela Ammenäsområdet är kuperat men tomterna och vägarna inom planområdet är anpassade enligt PBL.

9 Administrativa bestämmelser

9.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna nyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

9.2 Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är inte huvudman i denna detaljplan, vilket innebär att det då är enskilt huvudmannaskap. Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna som förväntas bygga ut de anläggningar som ska finnas där.

10 Organisatoriska frågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

10.1 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen. De nya fastigheterna kommer ingå i en befintlig gemensamhetsanläggning alternativt bilda en ny.

Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

10.2 Allmän plats

Infrastrukturen är utbyggd fram till området för nybyggnation, vidare ska exploatören ska iordningställa ny gata för de nya bostäderna samt anläggande av dagvattendammar. Väg till Kolonin finns redan idag.

Naturområden inom planområdet föreslås skötas av befintlig alternativ ny gemensamhetsanläggning.

10.3 Kvartersmark

Inom den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och alla enskilda ledningar (fiber, el VA mfl)

Om det uppstår behov av gemensamma anläggningar, exempelvis in- och utfarter eller dagvattenanläggningar inom kvartersmark, kan det behöva bildas gemensamhetsanläggningar för att få till en gemensam, ordnad förvaltning.

Tekniska anläggningar inom E-områden enligt planförslaget, sköts av Uddevalla vatten AB.

Allmän plats		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
GATA	Exploatör	Befintlig eller ny gemensamhetsanläggning
NATUR, dagvattenåtgärder	Exploatör	Befintlig eller ny gemensamhetsanläggning
Kvartersmark		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
B (Bostäder)	Exploatör	Fastighetsägare
Enskilt vatten och spillvatten	Fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
E1 (Transformatorstation)	Ledningsägare	Ledningsägare

Övriga anläggningar		
Allmänna vatten- dag och, spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
El, tele, elektrisk kommunikation	Exploatör	Respektive ledningsägare

10.4 Vatten- Spillvatten- och dagvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. Separat genomförandeavtal mellan exploatör och Uddevalla Vatten ska upprättas.

10.5 El-, fiber- och teleledningar

Ledningsnät finns i området, exploatör ansvarar för att bygga ut ledningsnät till nya bostäder.

10.6 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

10.6.1 Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår hela eller delar av fastigheterna Ammenäs 1:128, 1:56, 1:363 och 1:364.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, samfälligheter, servitut och ledningsrätter inom planområdet, finns tillhörande fastighetsförteckning. Konsekvenser av planförslaget för befintliga fastigheter redovisas under avsnittet fastighetsrättsliga konsekvenser.

10.6.2 Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

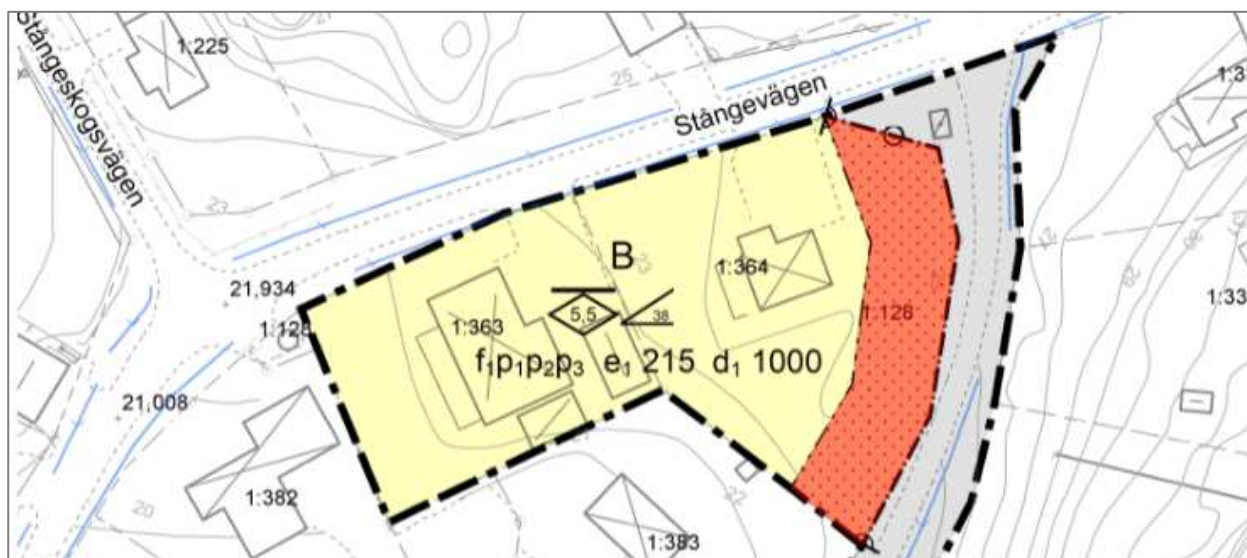
Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsreglering och avstyckning kommer ske för att bilda lämpliga fastigheter inom kvartersmark även anläggningsåtgärd (omprövning och nybildning), ev. ändring/upphävande av servitut och ledningsrättsåtgärd.

10.6.3 Avstyckning och fastighetsreglering

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra förändringar av fastighetsindelning. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning efter det att ansökan inkommer från lagfaren ägare och eller genom köpehandling. Ansökan bör skickas in i samband detaljplanen antas eller får laga kraft.

Genom avstyckning av den södra kvartersmarken B kan tre nya bostadsfastigheter bildas. För kvartersmarken CB kan nya fastigheter bildas.

Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten Ammenäs 1:364 ges möjlighet att köpa till kvartersmark för ändamålet bostad av fastigheten Ammenäs 1:128.



Fastighet Ammenäs 1:364

Den redovisade fastighetsregleringen är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsreglering genom förrättning.

10.6.4 Gemensamhetsanläggningar

Berörda gemensamhetsanläggningar inom planområdet och dess påverkan beskrivs nedan.

Forshälla-Röd ga:3 förvaltas av Röd-Ammenäs vägsamfällighet. Innefattar bland annat sträckning från Trafikverket väg 678 till Stångevägen. Omprövning av gemensamhetsanläggning sker vid avstyckning av nya fastigheter som ansöks och bekostas av exploatör.

Ammenäs ga:12 är en delägarförvaltning med sju fastigheter. Om nya fastigheter bildas inom fastigheten Ammenäs 1:56 behöver andelstalet ändras. Det kan göras genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Lämpligen bör då även en samfällighetsförening bildas för att förvalta Ammenäs ga:12.

Ammenäs ga:4 förvaltas av Ammenäs-Västerviks samfällighetsförening. Innefattar bland annat Ingmans väg. Omprövning av gemensamhetsanläggning sker vid avstyckning av nya fastigheter som ansöks och bekostas av exploatör.

Ammenäs ga:9 förvaltas av Stångens samfällighetsförening. Innefattar bland annat Stångevägen. Omprövning av gemensamhetsanläggning sker vid avstyckning av nya fastigheter som ansöks och bekostas av exploatör. Ammenäs ga:13 är en delägarförvaltning med sex fastigheter. Innefattar bland annat dagvattenledning. Denna gemensamhetsanläggning berörs ej av ny detaljplan.

För samtlig allmän platsmark i detaljplanen kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas alternativt att de ingår i någon befintlig. Det görs genom att anläggningsåtgärd ansöks.

10.7 Ledningsrätt

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter.

Ledningsrätterna kommer att skyddas med U-område och prickmark i plankartan. Dimensionering av befintliga ledningar kan i nuläget hantera utökningen av området.

10.8 Servitut

Ett avtalsservitut till förmån för fastigheterna Ammenäs 1:380-385 att röja sly på fastigheten Ammenäs 1:128. Området som omfattas av servitutet kommer i och med den nya detaljplanen att förvaltas av vägföreningen i området. Servitutet kan upphävas i en överenskommelse alternativt omprövas i en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering)

Ett avtalsservitut finns för teleledning på fastigheten Ammenäs 1:128 söder om fastigheterna Ammenäs 1:380 och 1:385. I förslaget till detaljplan är markanvändningen allmän plats, vilket innebär att servitutet kan förbli intakt.

Övriga servitut enligt grundkarta och fastighetsförteckning har ingen påverkan.

10.9 Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar avseende avstyckning berörande kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande. Kommun ansöker och exploatören bekostar omprövning av berörda vägföreningar.

Enskild fastighetsägare Ammenäs 1:364 ansöker själv vid utökning av den egna fastigheten och bekostar även lantmäteriförrättningen.

9.11 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören gällande genomförandefrågorna.

11 Ekonomiska frågor

11.1 Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Ekonomiska konsekvenser redovisas för exploatör och för berörd gemensamhetsanläggning som huvudman för allmänna platser samt Uddevalla Vatten.

Exploatör får intäkter från försäljning av bostadsfastigheter inom området.

Exploatören ska bekosta följande inom området:

- Eventuellt iordningsställande för nya byggklara bostadsfastigheter.
- Anläggande av gata inom allmän plats.
- Anläggande av dagvattenanläggning inom allmän plats
- Förrättningskostnader avseende omprövning av gemensamhetsanläggning samt avstyckningar för nya bostadsfastigheter.
- Eventuell inträngsersättning till befintliga gemensamhetsanläggningar och inträdesersättning för de nya fastigheterna.

11.2 Ekonomiska konsekvenser för gemensamhetsanläggningar

- Berörda gemensamhetsanläggningar ekonomiska konsekvenser inom planområdet:
- Skötsel och drift av anläggningar inom allmän plats.
- Ökade intäkter med fler medlemmar

11.3 Ekonomiska konsekvenser för Uddevalla Vatten AB

- Drift och skötsel av allmänna VA-ledningar inom allmän plats

11 Planavgift

Exploatören bekostar detaljplanen, därmed ska planavgift inte erläggas i samband med bygglov. Planavtal har upprättats 2020-04-29.

12 Fortsatt planarbete

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med Länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i detaljplanen. Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i ett granskningsutlåtande.

När det slutgiltiga förslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas får det laga kraft.

12.1 Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planbesked i kommunstyrelsen

2019-09-25

Samråd

Sommaren 2021

Granskning

Hösten 2021

Antagande

Vintern 2021/22

Tidplanen förutsätter bland annat att antagandebeslutet inte överklagas av sakägare eller att inga oförutsedda hinder uppkommer. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen får den laga kraft cirka en månad efter antagande.

13 Medverkande i planarbete

Planhandlingar har upprättats av Jeanette Ragneby som ansvarig konsult hos Tranark AB, på uppdrag av exploatören Uddevallakustens fastigheter AB. På Uddevalla kommun har Frida Läckström varit uppdragsansvarig. För kartframställan och granskning Joel Thölix och administration Pauline Rossödal.

Samhällsbyggnad

Stefan Björling
Enhetschef Plan- och exploatering

Frida Läckström
Mark- och exploateringsingenjör

Jeanette Ragneby
Konsult Tranark AB