

Planens nr HE 163
SBN antagande 2015-03-19
Laga kraft 2015-11-28



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Överby, del av 1:42 m fl, Östra delen
Uddevalla kommun, Västra Götalands län

Exark arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området exploaterades med vägar, VA-ledningar och villor redan i början av 2000-talet. Numera är så gott som samtliga tomter bebyggda. Syftet med denna plan är dels att vidmakthålla nuvarande havsutsikt från de allra flesta husen, dels att pröva mindre justeringar av gränsen mellan vissa tomter och allmän plats, dels att alla hus med gällande bygglov ska bli fullständigt planenliga. Denna plan handlar således inte om någon nyexploatering.

Samrådshandlingen, daterad 2010-04-01, omfattade både västra och östra Överby. Efter samrådsskedet delades planområdet i två planer, en östra respektive en västra del. Planen för den västra delen antogs i juni 2012 och vann laga kraft i juni 2013. En utställningshandling för den östra delen, daterad 2011-11-24, ställdes ut enligt normalt planförfarande. Efter flera justeringar ställdes planförslaget ut igen under slutet av år 2014. Fastigheterna 1:47, 1:58 och 1:126 har tillförts planområdet, medan 1:20 och 1:39 har tagits bort från planområdet efter utställning nr 1.

Inom planområdet finns ca 80 avstyckade fastigheter. Utöver dessa föreslås inga ytterligare byggrätter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.



Planområdet fotograferat från väg 788

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i format A0 med skala 1:1000

Till planen hör:

- Planillustration i format A2 med skala 1:2000 (A0 ger skala 1:1000)
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, daterad 2010-10-14
- Utlåtande över utställning nr 1 och nr 2, daterat 2015-03-02

Dessutom finns följande handlingar

- Behovsbedömning avseende miljökonsekvensbeskrivning, checklista
- PM Planeringsunderlag, WSP 2012-05-14
- Bergteknisk utredning, Bergab 2014-03-18,
- PM Ang släntbeklädnad, Norconsult 2010-10-05

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av detaljplanens miljöeffekter

För att pröva om en miljöbedömning (MKB) krävs skall en behovsbedömning göras. Denna bedömning innehåller en beskrivning av konsekvenserna för miljön vid ett plangenomförande.

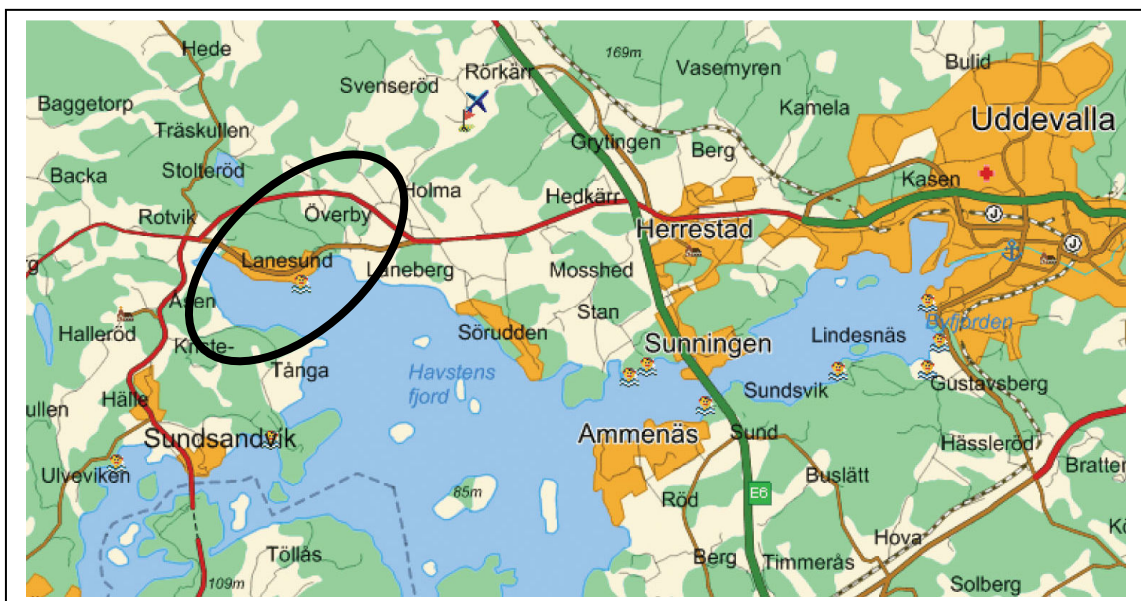
Planområdet är huvudsakligen utbyggt. Detaljplanen innebär en justering av befintliga detaljplaner. Revideringarna avser huvudsakligen redaktionella anpassningar till rådande förhållanden.

Sammanfattningsvis kan konstateras att planområdet överensstämmer med gällande planers gränser vilket innebär att aktuell detaljplan ansluter till Havstens fjord, vilken ingår i Natura 2000-område. Förslaget omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen strider inte mot Översiktsplanen och det finns inga högre naturvärden.

Förslaget till detaljplan bedöms inte innebära någon påtaglig miljöpåverkan. De konsekvenser som planen trots allt innebär redovisas under rubriken *Konsekvensbeskrivning*.

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-10-14 att detaljplanen inte kan komma att innebära betydande miljöpåverkan.

ORIENTERING



Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i direkt anslutning till länsväg 788, strax öster om tätbebyggelsen i Laneberg och utgörs av syd- och sydvästvända sluttningar mot Havststensfjorden. Avståndet till Rotviksbro och Torp är 2,5 km respektive 4 km och till Uddevalla centrum 15 km.

Planområdet omfattar totalt ca 20 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av enskilda ägare. För fullständig redovisning av fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet hänvisas till fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kust- och skärgårdsområde som med hänsyn till natur- och kulturvården utgör riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap 4 §. Havststensfjorden utgör också riksintresse för naturvård enligt Miljöbalken 3:6.

Miljö kvalitetsnormer

Havststensfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten samt fisk- och musselvatten.

Natura 2000 och naturreservat

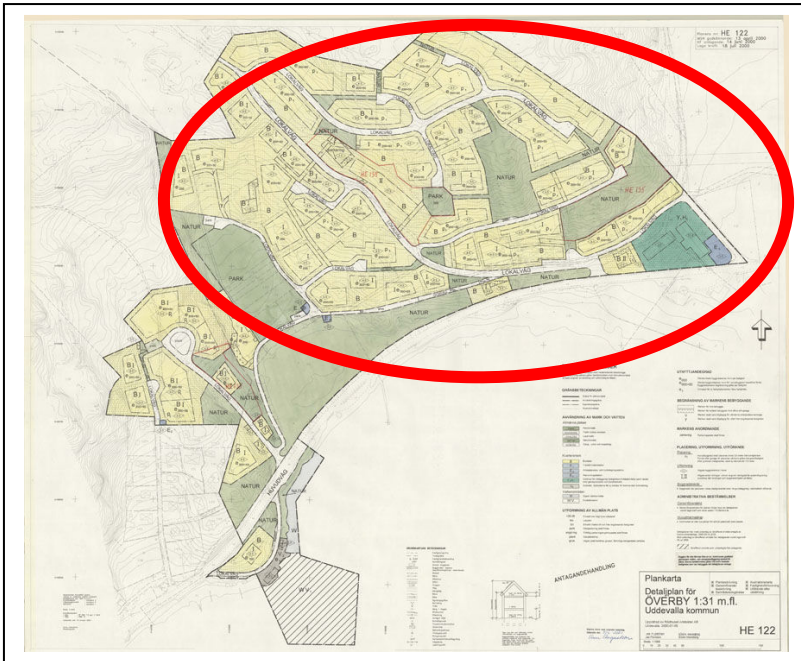
Planområdet gränsar till Havststensfjordens Naturreservat och Natura 2000-område.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplan

Markanvändningen inom planområdet har stöd i gällande översiktsplan, ÖP 2010, antagen den 8 september 2010. I översiktsplanen redovisas området avsett för komplettering av bebyggelse under vissa villkor.



Detaljplan HE 122 från år 2000 med det nu aktuella planområdet markerat

Detaljplaner

Inom större delen av planområdet gäller detaljplan HE 122, antagen 2000-06-14 (1485K-P2001/4), Dpl för del av Överby 1:31 m fl. Genomförandetiden upphör 2015-07-18.

Inom mindre delar av planområdet gäller HE 135, antagen 2005-12-19 (1485K-P2006/5), Dpl för del av Överby 1:42 m fl. Genomförandetiden upphör 2015-07-15.

Väster om planområdet gäller detaljplan He 160, antagen 2012-06-14.

Planarbete

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-12-13 bevilja plantillstånd. Samråd genomfördes under våren juni 2010. Planutställning pågick under tiden 2012-01-10 till 2012-02-10. Efter genomförd utställning beslutades att planområdets gränser skulle justeras. Tre fastigheter i områdets västra del inarbetades i området och två fastigheter i väster utgick ur planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet innehåller totalt ca 80 avstyckade fastigheter varav ca 75 är bebyggda. Insprängt mellan tomterna finns områden med naturmark företrädesvis bestående av berg i dagen.

Topografi

Området utgörs av en sydvästsluttning ned mot Havsstensfjorden. Markytans nivåer varierar mellan ca + 55 m i högpunkten och ca + 5 m i anslutning till väg 788.

Geoteknik och grundläggning

I samband med planarbetet år 2000 genomfördes geotekniska utredningar daterade 1999-11-02 och 1999-11-05. År 2012 respektive 2014 kompletterades dessa med bergutredningar. Utredningarna visar att det inom fastmarken i regel endast finns ett tunt lager av friktionsjord, huvudsakligen silt och sand. Eventuellt utgörs jorden av morän. Vid provtagningar har i flera fall inslag av mull påträffats.

Inom de låglänta delarna i söder och inom den nord-sydliga svackan i den västra delen av planområdet utgörs jordlagren i huvudsak av lera med upp till ca 15 m tjocklek. Lokalt förekommer även gyttja i den övre delen av jordlagren.

Planområdet är i princip fullt utbyggt i dagsläget genom att 75 tomter har bebyggts. Samtliga byggnader ligger inom fastmarkspartierna där berg i dagen dominerar. De har grundlagts direkt på mark.

Stabiliteten har beräknats i de ovan nämnda utredningarna. Med ledning av beräkningarna har släntstabiliteten inom och i anslutning till området bedömts vara tillfredställande.

Bergteknik och stenslänter

Berggrunden utgörs huvudsakligen av en grå medelkornig ådrad gnejs. Ådrorna utgörs av ljust röd grovkornig kvarts och fältspat.

Den sydöstra delen av villaområdet utgörs av en 5-10 m hög naturlig bergslänt som bedöms vara stabil. Anslutande till bergslänten vidtar österut en stabil kallmur och västerut en hög sprängstenssluttning mellan husen. Två fastigheter, Överby 1:58 och 1:126 har mot söder branta slänter som är beklädda med mycket stora sprängstensblock som är upplagda i ordning och i skift. Bottenskiftet på 1:58 är förankrat i berget med betongfyllda rostfria rör. Besiktningsmannen bedömer att det inte föreligger någon risk att släntbeklädnaden eller enstaka stenblock ska lossna och ramla ner.

I samband med framtagande av förnyade utställningshandlingar har två fastigheter i planområdets västra delar undantagits från planområdet. Därmed finns det inga områden med risk för bergras eller blocknedfall inom eller intill planområdet.

Radon

Utförda radonmätningar visar att fastmarkspartierna utgörs av normalradonmark. Bebyggelsen ska utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en känd fornlämning, RAÄ Herrestad 106:1. Den ligger delvis inom den bebyggda bostadsfastigheten Överby 1:29. Alla ingrepp i marken kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML).

Två fornlämningar, RAÄ 110:1 och 364:1, är numera borttagna efter att ha slutundersökts. I anslutning till planområdet förekommer ytterligare lämningar som i samband med planarbete 2000 respektive 2005 undersöktes av Bohusläns museum.

På kartan har upplysning inskrivits att fornlämning med tillhörande fornlämningsområde omfattas av skydd enligt Kulturmiljölagen .

Två äldre vägar, ingående i Vägverkets vägminnesvårdsprogram från 1991, finns representerade i anslutning till planområdet; dels en från 1870 som fortsätter i nordvästlig riktning mot Järnklevvattnet, dels rester av 1915-1920 års väg parallellt med den allmänna väg 788.



Utsikt över viken

Bebyggelse

Området är bebyggt med ca 75 bostadsfastigheter och rymmer ytterligare några tomter för enbostadshus, vilka är obebyggda. Byggrätterna reglerar för de flesta husen högsta nockhöjder i syfte att vidmakthålla utsikt över havet för bakom liggande boende. Nockhöjderna på de flesta befintliga hus har mätts in och högsta nockhöjd på resp tomt har satts 0,1 meter högre för att möjliggöra framtida byte av takbeläggningar. På varje fastighet får det uppföras huvudbyggnader med högst 200 kvm byggnadsarea samt uthus eller garage med högst 60 kvm byggnadsarea.

Områdets naturliga förutsättningar med sluttningar och utsikt över fjorden och läget utmed väg 788, med utbyggd kollektivtrafik, utgör goda förutsättningar för stora boendekvaliteter.

Planbestämmelser avseende prickmark har justerats gentemot de gällande byggloven

Ny planbestämmelse om gatuhöjder har införts på plankartan.

Bostadsfastigheten Överby 1:29 berörs av fornlämning, RAÄ Herrestad 106:1. Alla ingrepp i marken kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML).

Service

Inom Laneberg-Överby finns ingen kommersiell eller allmän service. Butik finns i Rotviksbro, på ca 2,5 km avstånd. Torp handelscentrum ligger ca 4 km från planområdet.

Grundskola samt förskoleverksamhet finns i Herrestad, ca 5 km från Överby. Här finns även primärvård samt apotek.

Trafik

Allmän väg 788 passerar i anslutning till planområdet, parallellt med stranden. Via en avfart nås bebyggelsen i den höglänta terrängen och via en mindre väg i västra delen av området nås de tomter som ansluter till den tidigare jordbruksmarken.

All enskild parkering sker på tomtmark. Två bilplatser per fastighet ska anordnas. På några platser inom området medges parkeringsplatser, avsedda för besökare.

Kollektivtrafik

På väg 788 trafikerar busslinje "Orust Express" mellan Uddevalla och Orust. Hållplats finns i planområdets direkta anslutning.

Friytor, rekreation

Omgivande naturmark nås enkelt och bekvämt genom strategiska släpp mellan tomterna. Närhet till brygganläggning och möjlighet till bad finns.

Kommunalteknik

Området är anslutet till en kommunens VA-nät, genom en markförlagd ledning till Utby varefter en sjöledning tar vid fram till Unda där markförlagda ledningar leder in till Skansverket resp Mariebergs vattenverk. Inom planområdet redovisas en avloppspumpstation samt en tryckstegringstation på plankartan med beteckningen "E2".

Dagvattnet byggdes ut när området exploaterades i början av 2000-talet. Inom området leds det genom ledningar och via öppna diken till befintlig våtmark intill väg 788:s norra sida.

Inom planområdet finns en 40 kV högspänningskabel samt 10 kV kablar.

Transformatorstationer redovisas med beteckningen "E1".

Fastighetsbildning

Planen medger att fastigheterna 1:29, 1:35, 1:46, 1:99 och 1:48 får utökas genom fastighetsreglering gentemot stamfastigheten 1:42. Se genomförande-beskrivningen.

KONSEKVENSN FÖR ÖVERBY 1:29 AVSEENDE FORNLÄMNING

Bostadsfastigheten Överby 1:29 berörs av fornlämning, RAÄ Herrestad 106:1. Alla ingrepp i marken kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). Med avseende på fornlämningen innebär nu aktuell plan ingen skillnad gentemot detaljplanen från år 2000.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Se även genomföranden beskrivningens avsnitt fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kulturmiljö

Inom bostadsfastigheten Överby 1:29 finns en känd fornlämning, RAÄ Herrestad 106:1. Alla ingrepp i marken kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). Ingen övrig kulturmiljö påverkas vid planens genomförande.

Landskapsbild

Planområdet är redan färdigbyggt med vägar, VA-ledningar, dagvattenanordningar etc. De allra flest bostadstomterna är redan bebyggda. Detaljplanen innebär ingen nämnvärd förändring jämfört med gällande detaljplaner.

Naturmiljö och rekreation

Naturmark och rekreationsytor finns inom planområdet

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka mängden luftföroreningar i området.

Bergras och blocknedfall

Detaljplanen ökar inte risken för bergras eller blocknedfall på väg 788 eller någon annan stans inom eller intill planområdet.

Störningar

Planförslaget bedöms inte påverka trafiken i området.

Framtida nya havsvattennivåer

Hela planområdet ligger så högt över havet att befärdade framtida nya högsta havsvattennivåer inte når vägarna och bebyggelsen. Om man nalkas området från öster har väg 788 en lägsta höjd av +5,6 meter, vilket är vid infarten till planområdet. Betydligt längre österut är lägsta väghöjd +5,2 meter. Vägen ligger

således med mycket god marginal över de nivåer som anges i faktabladet till Länsstyrelsens handbok "Stigande vatten".

Påverkan på Natura 2000-område, naturreservat, strandskydd, riksintressen och miljökvalitetsnormer

Planområdet är redan färdigbyggt med vägar, VA-ledningar, dagvattenanordningar etc. De allra flest bostadstomterna är redan bebyggda. Detaljplanen innebär ingen nämnvärd förändring jämfört med gällande detaljplaner. Planen påverkar därmed inte Natura 2000- området, naturreservatet eller strandskyddat område och den försvårar inte ett uppnående av miljökvalitetsnormerna.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken utförts. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m. Området är ju redan exploaterat och kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Härvid har bedömning gjorts att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget innebär endast att mindre justeringar utförts. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Konsekvenserna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Ovan och i genomförandebeskrivningen finns en sammanställning av planens innebörd/konsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Detaljplanen är upprättad i enlighet med den äldre Plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

REVIDERINGEN 2015-03-02

Revideringen efter utställning nr 2 innebär att fastigheterna Överby 1:53 och 1:91 inte får utökas västerut mot allmän plats. Genom denna revidering får de två fastighetsägarna särskild rätt att överklaga ett antagandebeslut. I övrigt har vissa förtydliganden och redaktionella ändringar skett, vilka inte påverkar sakägarna. Se utlåtandet. Där finns angivet samtliga som får rätt att överklaga ett antagandebeslut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Windmark, Uddevalla kommun

Hans Jönsson
Exark arkitekter