



## ANTAGANDEHANDLING

---

## PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

### Del av Grötån 1:30

Uddevalla kommun

Upprättad: 2011-05-19.  
Reviderad 2011-11-02

---



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser.
- Illustrationskarta.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Övriga handlingar:

- Hydrogeologisk utredning, rapport, Ramböll Sverige AB, 2005-12-05
- Provpumpning av vattentäkt, Margaretagården, Grötån. Ramböll Sverige AB, daterad 2007-11-08.
- PM Vattenförsörjning Grötån, 2009-01-21, Ramböll Sverige AB, daterad 2009-01-21
- Geoteknisk undersökning Grötån, rapport och projekteringsunderlag. Tyréns AB, uppdragsnummer 210623, daterad 2005-11-23.
- Kompletterande Geoteknisk utredning, Tyréns AB, daterad 2009-09-01 reviderad 2010-02-15.
- Förslag på åtgärder Grötåvågen, Mark & Va Teknik i Sörmland AB, dat 2009-04-03
- VA-principförslag samt dagvattenhantering, BBK Teknik & Miljö, daterad 2010-06-22.



Planen är antagen av  
Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 10 november 2011.  
Detta beslut vann laga kraft den 9 december 2011.

Plankonsult:  
**Rådhuset Arkitekter AB**  
Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
Fax: 0522 - 65 67 77

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## ANTAGANDEHANDLING

<i>HANDLINGAR</i>	3
<i>BAKGRUND</i>	3
<i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i>	4
<i>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</i>	5
Riksintressen och Natura 2000	5
Förordnanden	5
Särskilda hushållningsbestämmelser	6
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	7
<i>PLANDATA</i>	7
Läge	7
Areal	7
Markägoförhållanden	8
Grundkarta	8
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Planprogram	9
Miljöbedömning	9
Kommunala beslut i övrigt	9
Planförfarande	9
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</i>	10
Mark och vegetation	10
Geotekniska förhållanden	11
Höga vattenstånd	14
Radon	14
Bergras, blocknedfall	14
Fornlämningar	15
<i>Bebyggelseområden</i>	15
Bostäder	15
Klimat- och solljus	17
Service	17
Tillgänglighet	17
Friytor, natur och gångstråk	18
Båtplats	19
Vägar och trafik	19
Parkering	20
Kollektivtrafik	21
<i>STÖRNINGAR</i>	21
Trafikbuller	21
Luft	23
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	23
Vatten	23
Avlopp	24
Dagvatten	25
Uppvärmning	26
El och tele	26
Avfall	26
<i>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</i>	27
<i>BEHOVSBEDÖMNING – KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</i>	28
Allmänt	28
Behovsbedömning	28
Sammanfattning av behovsbedömningen	29
Inverkan på miljön	29
Miljömål	31
<i>MEDVERKANDE I PLANARBETET</i>	32

Detaljplan för del av GRÖTÅN 1:30.  
Uddevalla kommun

ANTAGANDEHANDLING  
2011-05-19. Reviderad 2011-11-02

---

Detaljplan för del av

## Grötån 1:30

Uddevalle kommun

Planen är antagen av  
Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 10 november 2011.  
Detta beslut vann laga kraft den 9 december 2011.

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse detaljplan, 2009-08-11.
- Hydrogeologisk utredning, rapport, Ramböll Sverige AB, 2005-12-05
- Provpumpning av vattentäkt, Margaretagården, Grötån. Ramböll Sverige AB, daterad 2007-11-08.
- PM Vattenförsörjning Grötån, 2009-01-21, Ramböll Sverige AB, daterad 2009-01-21
- Geoteknisk undersökning Grötån, rapport och projekteringsunderlag. Tyréns AB, uppdragsnummer 210623, daterad 2005-11-23.
- Kompletterande Geoteknisk utredning, Tyréns AB, daterad 2009-09-01 reviderad 2010-02-15.
- Förslag på åtgärder Grötåvägen, Mark & Va Teknik i Sörmland AB, dat 2009-04-03
- VA-principförslag samt dagvattenhantering, BBK Teknik & Miljö, daterad 2010-06-22.



## BAKGRUND

Fastigheten Grötån 1:30 ligger utanför detaljplanelagt område men inom ett område med samlad bebyggelse. Fastigheten har fram till slutet av 1980-talet använts som konferensanläggning/semesterhem för synskadade. Under första halvan av 1990-talet utnyttjades anläggningen som flyktförläggning. På fastigheten fanns då även tre barackliknande byggnader uppförda på markområdet väster om den gamla huvudbyggnaden. Barackerna är numera rivna.



Detaljplan för del av GRÖTÅN 1:30.  
Uddevalle kommunANTAGANDEHANDLING  
2011-05-19. Reviderad 2011-11-02

I slutet av 1990-talet och i början av 2000-talet väcktes tanken om att återuppliva konferensverksamheten. Bygglov och strandskyddsdispens erhöles år 2001 för nybyggnad av en konferensbyggnad och bastubyggnad i anslutning till vattenområdet och år 2003 erhöles bygglov på uppförande av ytterligare tio byggnader om vardera 2 lägenheter och plats för ca 100–150 konferensgäster.

Miljö- och Stadsbyggnad var vid detta skede positiv till att byggnaderna skulle kunna uppföras utan föregående planläggning. Fastighetsägaren inkom därefter med önskemål om att uppföra ytterligare en konferens- och bostadsbyggnad, varvid miljö- och stadsbyggnadsnämnden ställde krav på att detaljplan skulle upprättas för området. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2004-06-17, § 203 att vara beredd att pröva detaljplan för det aktuella området.

Ett detaljplaneprogram, dat 2005-04-21, upprättades och sändes på samråd. Ägaren till fastigheten Grötån 1:30 hade när programmet upprättades ändrat sig i tidigare uppfattning om att bedriva konferensverksamhet och önskade genom detaljplaneprogrammet låta pröva en bostadsutbyggnad inom fastigheten. Syftet med programmet var således att klarlägga förutsättningarna för en utbyggnad inom fastigheten med sexton enfamiljshus, ombyggnad av befintlig bostads- och matsalsbyggnad till ca fyra lägenheter och omvandling av befintlig bastu och konferensbyggnad intill vattenområdet till bostäder. Yttranden i samband med programsamrådet sammanfattades i en samrådsredogörelse daterad 2005-08-15.

Under hösten 2008 sändes ett planförslag på samråd. Samrådsförslaget omfattade en utbyggnad inom fastigheten med femton nya enfamiljshus, de befintliga konferensbyggnaderna som är belägna ca 70 meter öster om havet samt den befintliga bostadsbyggnaden i östra delen av Grötån 1:30. Konferens- och bastubyggnad närmast havet omfattades inte av förslaget. Yttranden i samband med plansamrådet sammanfattades i en samrådsredogörelse daterad 2009-08-11.

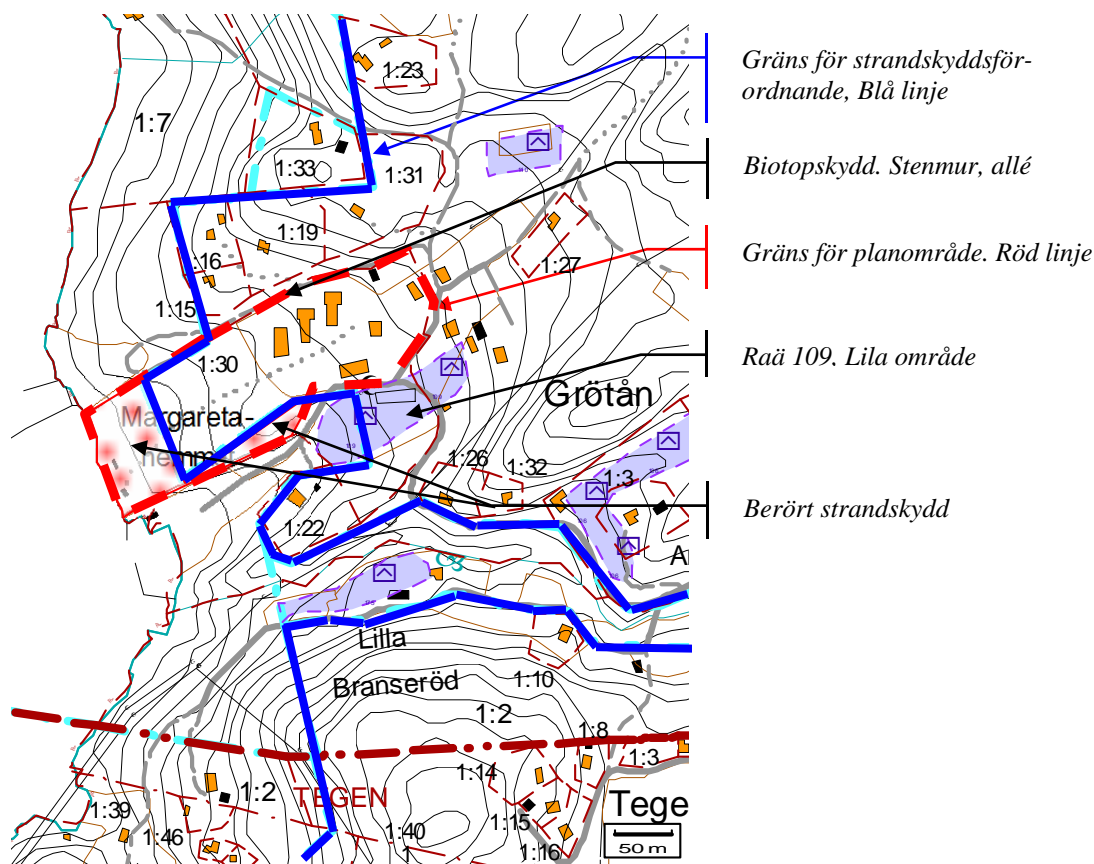
Under samråd inkom synpunkter som bl a föranlett att planområdet inför utställning utvidgats till att även omfatta den befintliga konferens- och bastubyggnaden närmast havet. Efter genomfört samråd har även kompletterande utredningar utförts vad avser bl a geoteknik, vattentillgång, Grötåvägens standard m m.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom del av fastigheten Grötån 1:30 pröva en utbyggnad av friliggande villor för helårsboende samt bekräfta konferensanvändningen inom del av området. Med konferensanvändning avses en inriktning mot endagskonferenser med mindre antal besökande, eftersom anläggningen är begränsad till storlek och åtkomst.

Inom det avsedda utbyggnadsområdet finns idag sammanlagt sju byggnader, den gamla huvudbyggnaden, f d bostads- och matsalsbyggnaden, bostadsbyggnad i östra delen av fastigheten, konferens- samt bastubyggnad i anslutning till havet och två nybyggda konferensbyggnader belägna ca 70 meter öster om havet. Avsikten från markägaren är i dagsläget att behålla konferens- samt bastubyggnad, de två konferensbyggnaderna i västra delen av planområdet och bostadsbyggnaden i östra delen. Den gamla huvudbyggnaden och f d bostads- och matsalsbyggnaden avser man att riva. De två befintliga konferensbyggnaderna i planområdets västra del avser man att dela upp i två lägenheter/byggnad.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN



### Riksintressen och Natura 2000

Ingen del av planområdet berör riksintressen för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård. Planområdet berör eller gränsar inte till något Natura 2000-område.

### Förordnanden

#### Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddsförordnande enligt miljöbalken 7 kap 13 §. Den västra, strandnära delen samt ett mindre område i planens södra del ligger inom strandskyddsförordnandet.

Planförslaget: De delar av planområdet som omfattas av strandskydd föreslås, med undantag av marken närmast de två konferensbyggnaderna vid stranden, utgöra allmän platsmark med användningen natur.

Konferens- och bastubyggnaden uppfördes med dispens från strandskyddet, genom beslut i Miljö och stadsbyggnadsnämnden, 2001-01-18, § 15. Dispensen var villkorad med uppförande av staket och skyltning. I dispensärendet bifogades även en avgränsning av tomtplatsen. Planförslaget har utformats i överensstämmelse med tomtplatsavgränsningen. De båda byggrätterna har avgränsat i överensstämmelse med befintliga byggnader, utan möjlighet till tillbyggnader. Avgränsningen av markområdet stämmer väl överens med det tomtområde som i dagsläget tagits i anspråk för de båda byggnaderna.

Eftersom det ianspråktaga tomtområdet inte medger fri passage mellan byggnad och vatten så har ett allmänt gångstråk lagts ut öster om byggnaderna. Framkomligheten och tillträdet till strandzonen norr och söder om de två byggnaderna inskränks inte utan kommer att tryggas för allmänheten genom anläggandet av gångvägen. Livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas inte i oacceptabel utsträckning.

Under planarbetet har synpunkter framkommit som innebär att strandskyddet kommer att kvarstå inom planområdet. Den dispens som lämnats för uppförandet av konferens- och bastubyggnad år 2001, fortsätter dock att gälla.

### Biotopskydd

Livsmiljöer med stor betydelse för växt- och djurarter påträffas vanligtvis som små spridda öar i ett alltmer allmogligt landskap. Ett sådant område kan avsättas som biotopskyddsområde. Enligt miljöbalken 7 kap 11 § är det ett mindre mark eller vattenområde som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda. Huvudsyftet med biotopskyddet är att bevara den biologiska mångfalden. Bl a är alléer och stenvägar i eller i anslutning till jordbruksmark biotoper generellt är skyddade enligt MB 7 kap 11 §.

Inom planområdet norra gräns löper en stenvägg med en större trädallé på dess södra sida. Både stenväggen och allén omfattas av generellt biotopskyddade enligt MB 7 kap 11 §.

*Planförslaget:* Stenvägens beskaffenhet och värde för miljön har ansetts så viktig att den har försetts med bestämmelse innebärande att den ska bevaras (bestämmelsen n<sub>2</sub>).

Biotopskyddet för allén innebär att ingrepp i allén i form av borttagande av träd eller ersättning av t ex sjuka träd kräver dispens från länsstyrelsen. Dispens från förbudet lämnas i enskilda fall, men bara om det finns särskilda skäl därtill. Dispens är till för situationer då intresset att nyttja mark- eller vattenområden kan anses vara mer angelägna än intresset av att behålla enstaka, skyddade biotoper. För att motverka trädfällning har planen försetts med bestämmelse innebärande att allén ska bevaras och att träd endast får ersättas vid röta eller annan sjukdom. För att ge tyngd åt bestämmelsen och samtidigt ge kommunen en möjlighet till uppföljning så krävs marklov för trädfällning inom alléområdet.

### **Särskilda hushållningsbestämmelser**

Kustområdet och skärgården i Bohuslän från Lysekil och söderut omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB 4 kap 1 §.) Kustzonen är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området av riksintresse. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

*Planförslaget:* Den föreslagna bostadsutbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Utbyggnaden bedöms vara förenlig med bestämmelserna i miljöbalken. Se ytterligare under efterföljande rubrik "Tidigare ställningstaganden, Översiktliga planer".



### Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Normer finns för närvarande för svaveldioxid, bly, partiklar (PM10), kolmonoxid, kväveoxider och kvävedioxid, bensen och ozon. MKN för bensen och ozon ska klaras från den 1 januari 2010. Övriga normvärden gäller redan idag. Halterna av kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar (PM10) härrör huvudsakligen från biltrafiken och utefter vissa hårt trafikerade vägar i våra större tätorter kan t ex halterna av kvävedioxid överträda gällande norm.

Miljökvalitetsnormer har även utfärdats för fisk- och musselvatten. Syftet med fiskvattendirektivet är bl a att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenade ämnen. Aktuellt planområde berör inte ovanstående miljö kvalitetsnorm.

Ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna överskrids idag eller är i närheten av ett överskridande

Planförslaget: Ett genomförande av planförslaget innebär bl a en trafikökning inom och i anslutning till planområdet. Ökningen av biltrafiken medför en förändring jämfört med dagens situation genom att normvärdena för bl a kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar kommer att öka. Ökningen är dock av marginell art och normvärdena kommer vare sig att överskridas eller att ligga i närheten av angivna gränser.

Utsläppen av svaveldioxid som huvudsakligen har sitt ursprung från eldning och utsläpp från eldstäder bedöms inte märkbart komma att öka i samband med bostadsutbyggnaden eftersom uppvärmningen av bostäderna sannolikt kommer att ske genom nyttjande av alternativa energikällor som t ex berg-, luft- eller sjövärme. Den ökning av svaveldioxid som kan komma i fråga härrör från eventuella braskaminer.

Ett genomförande av planförslaget medför en så liten förändring jämfört mot situationen idag att ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas eller ligga i närheten av angivna gränsvärden.

## PLANDATA

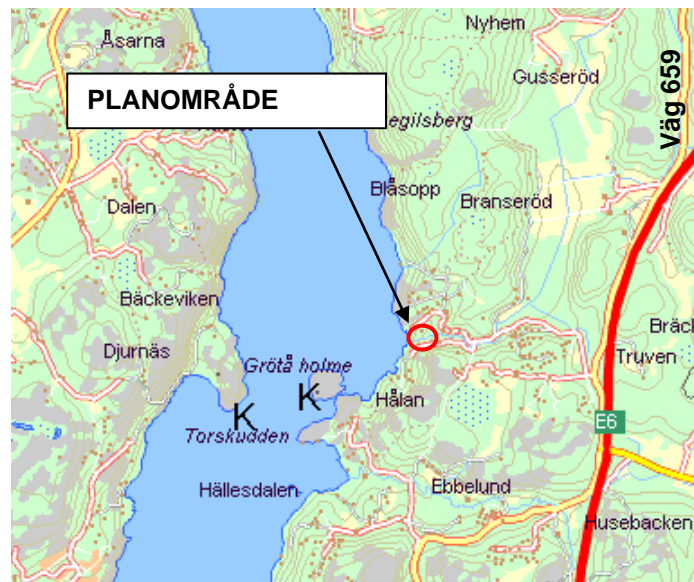
### Läge

Planområdet är beläget ca 8 km söder om Ljungskile, några 100 meter norr om kommungränsen mot Stenungsund.

### Areal

Planområdet omfattar ca 3,2 ha.

Av området utgörs ca 2,2 ha av öppen mark, tidigare förmodligen brukad som åker- alternativt ängsmark. Resterande areal utgörs av beväxt bergsmark.



### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Margaretagården AB.

Markägare inom och i anslutning till planområdet är i övrigt redovisade i den fastighetsförteckning som ingår i planhandlingen.

### Grundkarta

Grundkartan är upprättad av avdelningen kart och mätavdelningen inom Miljö och stadsbyggnad. Kartan ajourfördes senast under oktober 2007, då bl a och inmätning av större träd och uppdatering av detaljer skedde.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För Uddevalla kommun gäller ÖP 2010, (antagen 2010-09-08, laga kraft 2010-10-05).

Kommunens ställningstagande i översiktsplanen är att kustzonen kan inrymma viss ny bebyggelse förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning. Kustzonens natur- och kulturvärden måste beaktas. Kommunen gör alltid en bedömning av huruvida riksintressen kan påverkas vid förslag till exploatering. Det är kommunens uppgift att se till att riksintressen inte skadas.

Med försiktighet som princip bedöms bebyggelse av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte ge påtaglig skada på riksintresset. Försiktighetsprincipen förutsätter en VA-lösning som är acceptabel för miljön i området, att värdefull natur och friluftsliv inte inskränks och att kulturvärden inte skadas. En begränsad tomtyta innebär också att natur- och rekreationsområden inte inskränks i lika stor utsträckning. Väl anpassad kompletteringsbebyggelse medför enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap. MB.

Planförslaget: Det aktuella planförslaget överensstämmer med det ställningstagande som är redovisade i kommunens översiktsplan. Bebyggelsegruppen utgör en lämplig kompletteringsbebyggelse och planen innebär inte att allmänhetens tillgänglighet till strandområdet har försämrats eller att livsvillkoren för djur- och växtliv påverkas negativt. Föreslagen bebyggelse ligger uteslutande inom mark som redan tidigare varit ianspråktagen. Ingen ny bebyggelse föreslås inom de delar som omfattas av strandskydd och områdets natur- och kulturvärden bedöms inte komma att skadas av föreslagen exploatering. I syfte att värna områdets natur- och kulturvärden har planbestämmelser införts i planen för att bl a skydda värdefulla träd och den biotopskyddade stenvallen.

### Detaljplaner

Det aktuella planområdet är inte tidigare planlagt och gränsar inte till något annat detaljplanelagt område.

### *Planprogram*

Ett detaljplaneprogram, upprättat 2005-04-21, var sommaren 2005 föremål för samråd. Programmet redovisade en utbyggnad av 16 nya friliggande bostadshus på avstykade tomter, samtliga avsedda som enfamiljshus. Därutöver ingick tre redan bebyggda konferensbyggnader, en bastubyggnad, f d Margaretahemmet, befintligt bostadshus i områdets östra del och f d bostads- och matsalsbyggnaden som bl a avsågs bli ombyggd till ca 4 bostadslägenheter. Totalt bedömdes området kunna inrymma ca 25-30 lägenheter. Området som avsågs var uppdelat i två delområden, norr och söder om infartsvägen.

En redogörelse för programsamrådet är upprättad 2005-08-15.

De huvudsakliga synpunkterna berörde bl a geoteknik, vattentillgång och kvalitet, vägstandard och miljöfrågor avseende tillfarten till området, det rörliga friluftslivets behov av bl a strandområdet, intrånget på strandskyddet, exploateringsgraden och omvandlingen av konferensbyggnaderna inom strandområdet till bostäder.

### *Miljöbedömning*

Miljöbedömningar definieras som en hel process i vilken miljökonsekvensbeskrivning utarbetas. Detaljplaner ska miljöbedömas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Arbetet med en detaljplan inleds därför med en sk behovsbedömning där en bedömning av detaljplanens miljöpåverkan görs. Om de åtgärder som föreslås, bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Se längre fram i beskrivningen under rubriken "*Behovsbedömning – konsekvenser av planens genomförande*".

### *Kommunala beslut i övrigt*

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt 2004-06-17, § 203, att vara beredd att pröva detaljplan för det aktuella området. Enligt beslutet ska detaljplanen föregås av planprogram, planen ska initieras och bekostas av exploatören och planavtal ska tecknas med Miljö- och Stadsbyggnad. För utförligare bakgrundbeskrivning hänvisas till kapitel "*Bakgrund*".

Efter att planprogrammet varit föremål för samråd ansöktes 2006-05-19 om bygglov för att få bygga 8 stycken parhus med användning boende istället för konferens. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslog 2006-08-17, § 256 denna ansökan och vidhöll att detaljplanprövning krävdes.

Planförslaget har under hösten 2008 varit föremål för samråd. Efter det att inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse fattade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2009-08-20 beslut om att detaljplanen skulle ändras i enlighet med samrådsredogörelse daterad 2009-08-11 och att byggnaderna nere vid vattnet ska ingå i planområdet.

### *Planförfarande*

Planarbetet drivs enligt reglerna för normalt planförfarande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation



Vy mot väster från höjdpunkten i anslutning till nuvarande väg som leder ner till havet.



Vy mot sydväst från norra delen av planområdet

Området utgörs av relativt öppna och mot fjorden sluttande marker. De högre delarna i öster ligger på ca + 35 m ö h. Norr och söder om området går berget i dagen och bergssidornas kantas av stora lövträd, dominerade av ek. Området präglas i hög grad av de stora lövträden. Lövskogsbestånden som omger det aktuella området har i länsstyrelsens rapport 1988:4 "Inventering av ädellövskog i Uddevalla kommun" utpekats som ett bestånd med visst skyddsvärde (klass 3).

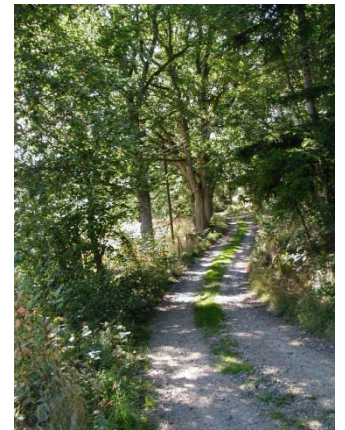
De stora ekarna som växer utmed fastighetens norra gräns och stengärdets utmed befintlig väg omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap 11 §.

Sydväst om planområdet finns en mindre badplats med båtbyggor, vilken man med bil når via den väg som ligger direkt söder om planområdet och som ansluter till Grötåvägen. Badplatsen besöks i huvudsak av boende i närområdet men får även vid fina sommardagar besök av boende på längre avstånd från området. Ingen statistik finns på hur många besök som görs men eftersom badviken är relativt begränsad i sin utbredning och "privatiserad" så bedöms "utomstående" besök inte vara alltför framträdande. En begränsande faktor är även tillgången till parkeringsutrymme. I dag sker parkering huvudsakligen på självtagna platser i anslutning till badet, f.d. Margaretahemmet och Grötåvägen.

Norr om badplatsen, i västra delen av planområdet, finns en småbåtsbrygga.

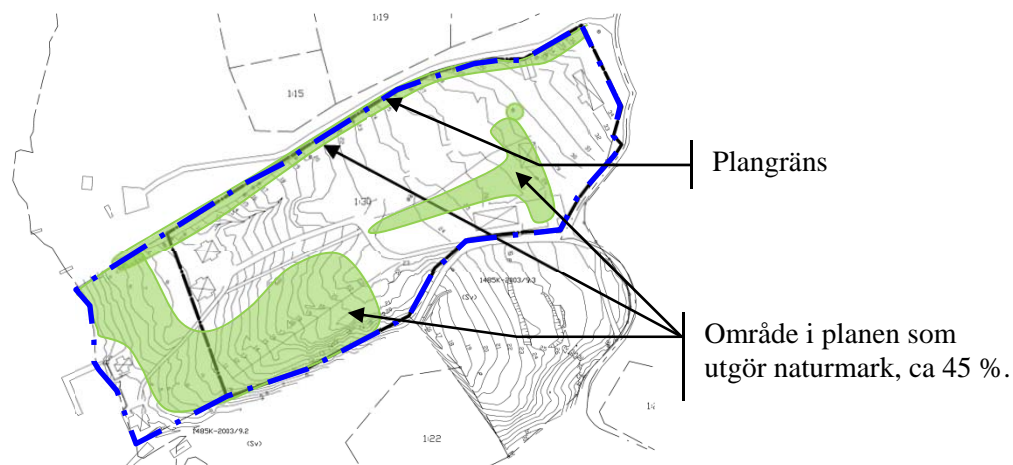
Området kring Grötån är ett område som i översiktsplanen bedömts vara av intresse för friluftslivet samt även av allmänt intresse för naturvården.

**Planförslaget:** Nya bostäder föreslås inom det område som tidigare bl a inrymt byggnader för konferensanläggningen Margaretagården. Inom planområdet kommer ca 60 % att övergå från ängsmark/öppen mark till tomtmark. Den södra delen av planområdet, där berget idag inom relativt stora delar går i dagen, kommer i huvudsak att bevaras i planen som naturmark, allmän platsmark. Undantaget är utrymme för två tomtplatser, väster om befintlig väg. Den strandnära delen av planområdet kommer, med undantag av marken närmast de två konferensbyggnaderna, att utgöra allmän platsmark. Stranzonen norr om den befintliga bastubyggnaden kommer därmed att vara tillgänglig för allmänheten.



En gammal stengärdesgård och en stor allé finns i norra gränsen av planområdet.

De stora ekarna som växer utmed fastighetens norra gräns liksom stenvallen i ägogränsen skyddas genom planbestämmelse. För att motverka trädfällning har planen försetts med bestämmelse om att allén ska bevaras och att träd endast får ersättas vid röta eller annan sjukdom. Marklov krävs för trädfällning inom alléområdet. Liknande bestämmelser har även åsatts ett stort lövträd norr om f d Margaretahemmet. Detta lövträd är inte biotopskyddat men har ändå ansetts viktigt för boendemiljön inom området.



För att bli motverka stora massförflyttningar, schaktning och uppfyllnader inom tomtmarken så har planen försetts med bestämmelse innebärande att tomtmarken inte får höjas eller sänkas mer än en meter i förhållande till intilliggande gatunivå och grundkartans höjdedovisning.

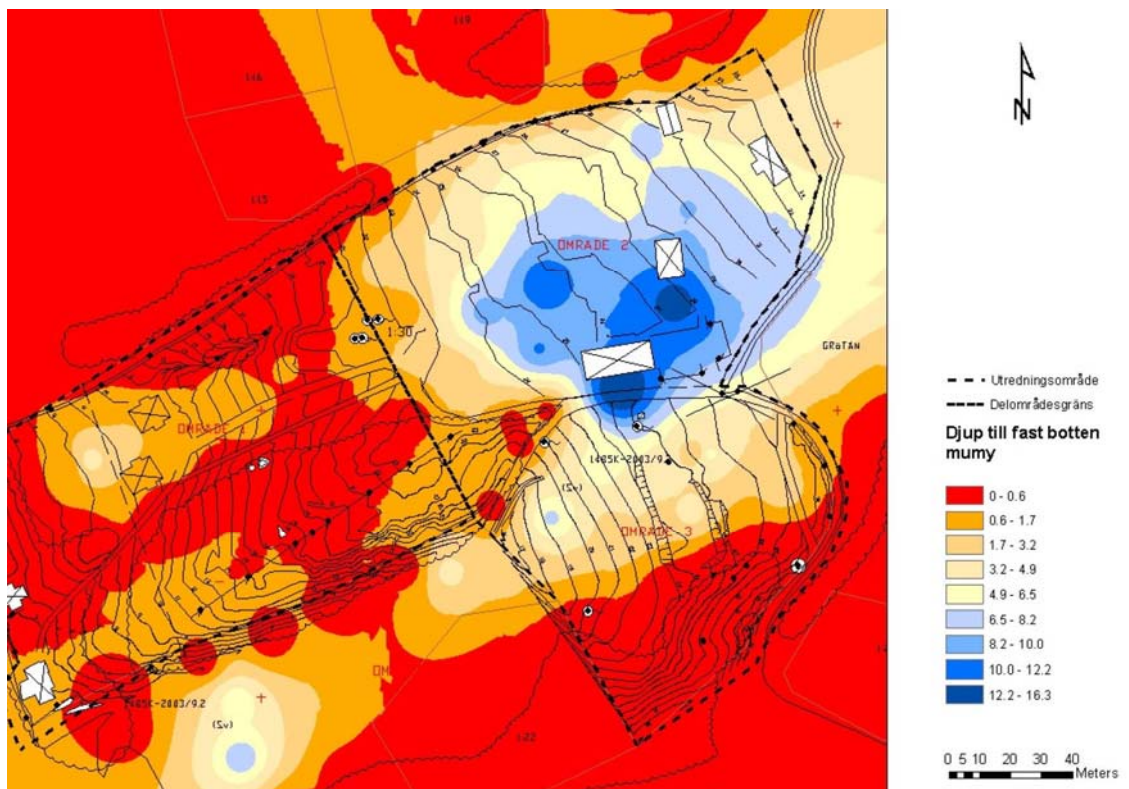
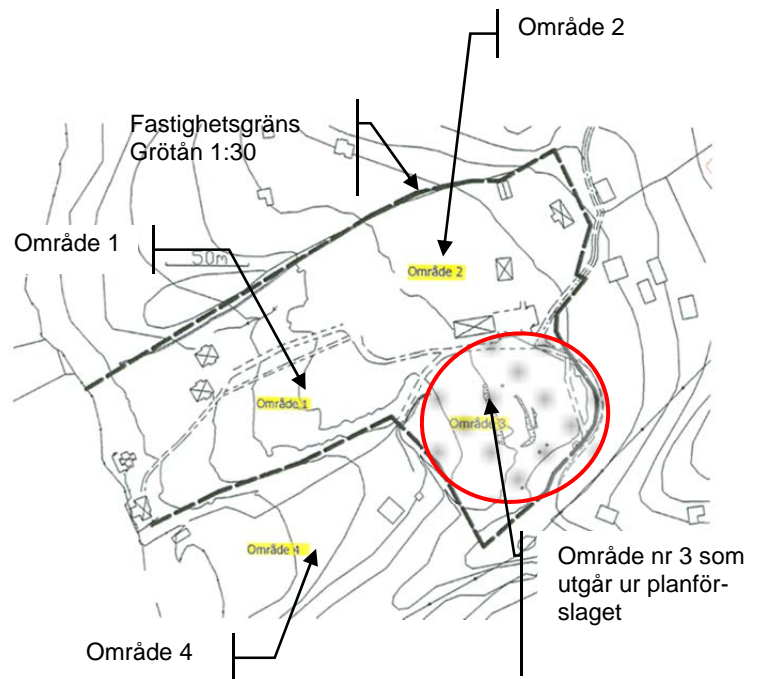
### Geotekniska förhållanden

Enligt "Översiktlig skredriskkartering för Uddevalla kommun", (Statens räddningsverk/Flygfältsbyrån, 2001) ligger det aktuella området inom ett område där stabilitetsförhållandena särskilt bör klarläggas. I dokumentationen från den översiktliga skredriskkarteringen redovisas att vissa delområden inom fastigheten har otillfredsställande stabilitet alternativt är otillräckligt utredda. Enligt översiktsplanen ska varje exploateringsföretag eller detaljplan inom område med mark som kan innehålla lera klarläggas i enlighet med "Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar". Geoteknisk utredning har utförts i samband med nybyggnationen för de mer strandnära delarna där det uppförts byggnader för ett par år sedan.

En geoteknisk undersökning för planområdet samt angränsande område söder därom utfördes av Tyréns AB under 2005, rapport och undersökningsresultat (RGeo) daterade 2005-11-23, uppdragsnr 210623. Utredningsområdet indelades i 4 delområden, utifrån jorddjup, förekomst av berg i dagen samt markens lutningsförhållanden. Syftet med undersökningen var att få underlag för stabilitetsförhållandena inom hela området samt klargöra de byggnadstekniska förutsättningarna.

Efter samråd av planförslaget har, med anledning av synpunkter från SGI (Statens Geotekniska Institut), en kompletterande geoteknisk undersökning gjorts av Tyréns AB. Undersökningen är redovisad i rapport 2009-09-01, reviderad 2010-02-15. Behovet av den kompletterande utredningen var föranlett av att stabilitetsförhållandena inom område 2 och 3 bedömdes otillfredsställande samt att stabilitetsförhållande för angränsande område ska vara säkerställt.

Det förekommer relativt mycket berg nära eller i dagen inom område 1. Förkommande berg utgörs av berghällar med ett mulljordstäckte av varierande mäktighet. Berget sluttar i västlig riktning med ca 1:10. Inga branta bergsslänter förekommer inom området. Den brantaste bergsslänten förekommer nordost om området. Slänten är naturlig och lutar etappvis ner mot den smala grusvägen som ligger omedelbart norr om området.



Kartutdrag, redovisande djup till fast botten. Tyréns AB

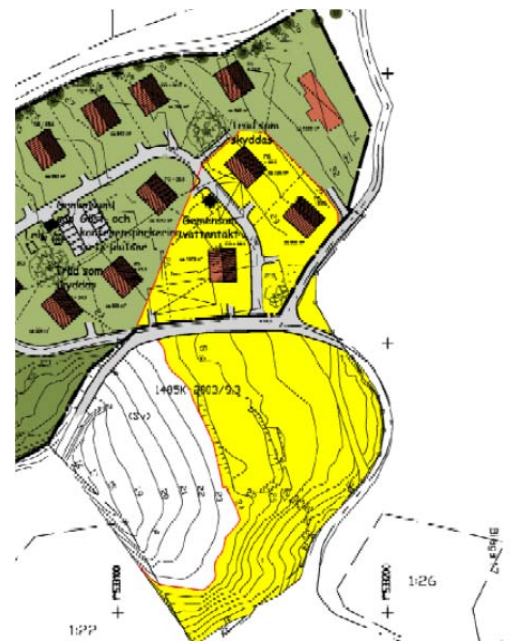
Fastigheten Grötån 1:30 ligger i en dalgång som lutar västerut ned mot havet. I övriga riktningar ligger terrängen högre. Vid översiktlig kontroll av en topografisk karta framgår att förutsättningar finns för att nederbörd från ett stort avrinningsområde passerar genom dalgången. Artesiskt tryck har uppmätts i ett flertal mätpunkter inom delområde 2. Det relativt höga grundvatten- och portrycken kan förklaras av att nederbörd från ett relativt stort avrinningsområde passerar dalgången. Skiktningen i jordlagren bidrar till att övertrycken kan skapas. Utförda mätningar visar att grundvattennivåerna kan variera kraftigt vid stora regn. De geologiska förutsättningarna och uppmätta grundvattennivåer påvisar att grundvattnet samverkar mellan delområdena 2 och 3.

Stabilitetsförhållandena inom delområde 1 och 2 bedöms vara tillfredställande. Vad gäller stabilitetsförhållandena inom delområde 2 i sydlig riktning så är stabiliteten beroende av att åtgärder vidtas för delområde 3. Stabilitetsförhållandena inom de västra delarna av delområde 3 bedöms inte vara tillfredställande i dagsläget. Beräkningsresultatet visar att säkerheten mot skred vid normala grundvattenförhållanden ligger nära de lägre gränsvärdena i det rekommenderade spannet. En känslighetsanalys visar att det i dagsläget är möjligt att det kan gå ett skred i nedre delen av slänten vid ogynnsamma grundvattenförhållanden. Det går inte att utesluta att ett skred i den nedre delen av slänten kan påverka stabilitetsförhållandena i den övre delen av slänten. Detta skulle även indirekt påverka stabilitetsförhållandena inom sydöstra delarna av område 2. För att åtgärda de lokala stabilitetsförhållandena i nedre delen av slänten rekommenderas en stödfyllning vid släntfot.

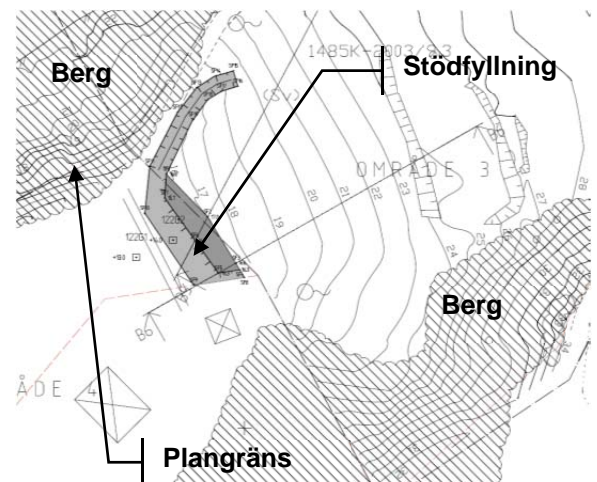
En utförligare beskrivning av bl a de geotekniska förhållandena återfinns i Tyréns rapport 2009-09-01, reviderad 2010-02-15.

**Planförslaget:** I dagsläget bedöms föreslagen plan vara genomförbar inom område 1 och inom norra och västra delarna av område 2 (grönmarkerat område i vidstående skiss). Om sydöstra delarna av område 2 och/eller östra delarna av område 3 (se gulmarkerat område) ska exploateras eller om befintliga byggnader ska nyttjas inom dessa måste de lokala stabilitetsförhållandena i västra delarna av område 3 förbättras så att de uppfyller Skredkommissionens krav för detaljerad utredning, markanvändning för befintlig bebyggelse och anläggning. Ett åtgärdsförslag med anlagd stödfyllning i nedre delen av slänten i område 3 redovisas i den geotekniska utredningen. Förutsatt att föreslagna stabilitetsåtgärder genomförs, eller att alternativa stabilitetsförbättrande åtgärder utförs så att Skredkommissionens krav för detaljerad utredning uppnås kan även dessa områden exploateras.

Med anledning av det geotekniska resultatet har ägaren till Grötån 1:30 valt att låta område nr 3 utgå ur planområdet.



Byggbarhet – översikt, Tyréns AB. OBS Kartunderlaget har omarbetats efter det att rapporten tagits fram:



Förslag och placering av stödfyllning, Tyréns AB

Det bedöms inte föreligga någon risk för sättningar inom delområde 1. På grund av att det förekommer sättningsbenägna jordlager och ojämna lerdjup inom delområde 2 rekommenderas att belastningarna begränsas till 20 kPa inom området. Ett småhus enligt föreslagen illustrationskarta motsvarar en last på ca 10 kPa och således kan marken fyllas upp med upp till 0,5 meter utan att det föreligger risk för att skadliga sättningar uppstår. Generellt gäller att grundläggning ej bör ske på fyllnadsmassor. Högsta tillåtna uppfyllnad har säkerställts i planbestämmelse.

### *Höga vattenstånd*

Det är naturligt med vattenståndsvariationer utmed våra kuster och emellanåt orsakar ett högt vattenstånd översvämningar längs kusten. Klimatförändringar och temperaturhöjningar kan dock på sikt leda till en höjning av världshavens medelvattennivå och förändrade mönster för nederbörd, vindar och havsströmmar. Risken för höga vattenstånd och översvämningar av låglänta områden tros därför komma att öka i framtiden.

*Planförslaget:* I planförslaget föreslås inga nya byggnader i anslutning till vattenområdet. De befintliga konferensbyggnaderna närmast vattnet bekräftas till sitt nuvarande läge, storlek och utformning i planförslaget.

Någon risk för översvämning bedöms inte föreligga eftersom havsnivån ligger ca 3 meter lägre än någon av de befintliga konferensbyggnaderna.

### *Radon*

Berggrunden i Uddevalla kommun består till stor del av gnejser och graniter med mycket låga uranhalter. Undantaget är ett 3 km brett pegmatitstråk som sträcker sig i riktning nordväst-sydost genom hela kommunen. Det utpekade området ligger långt öster om tätorten Ljungskile och berör således inte planområdet.

*Planförslaget:* I september 2008 utfördes radongasmätning i 3 provtagningspunkter. Mätvärdena varierade mellan 14-48 kBq/m<sup>3</sup>.

Områdena klassas som normalriskområde med avseende på radon och byggnaderna måste således utföras med radonskyddande utförande om lägre mätvärden inte kan påvisas efter terrassering av huslägena. Om berget schaktas fram i läget för någon byggnad ska gammastrålningsmätning utföras på det blottade berget. Prövning av grundläggningssätt kommer att hanteras i beviljandet av respektive bygglov.

Grundläggningssätt har säkerställts i planbestämmelse.

### *Bergras, blocknedfall*

Planområdets utgörs i huvudsak av äldre tomtmark som är relativt öppen och sluttande mot fjorden. Inom tomtmarksområdet förekommer inte berg i dagen.

I södra delen finns ett mindre område där berget går i dagen och där bergssidorna i norr och väster kantas av större träd. Bergsluttningarna i norr och väster är långsluttande utan stup, branter och blockanhopningar.

Den södra bergssidan är brantare än de övriga och innehåller ett antal mindre partier med berg i dagen. Området är dock rent från lösa bergsrester.



Planförslaget: Enligt den kompletterande geotekniska utredningen (Tyréns 2009-09-01, reviderad 2010-02-15) bedöms det sammantaget inte föreligga någon risk för bergras eller blocknedfall eftersom inga instabila branta slänter förekommer inom eller i anslutning till det aktuella bebyggelseområdet. Den brantaste slänten finns ca 10 meter nordost om delområde 2 (områdesindelning se geotekniska förhållanden). Den naturliga slänten bedöms vara stabil och med hänsyn till avståndet mellan släntfot och planområdet bedöms ingen risk föreligga för blocknedfall.

### *Fornlämningar*

I området kring Grötån finns rikligt med fornlämningar. Den registrerade fornlämningen Raä 109 (fyndplatser stenåldersboplats) som utgörs av ett ca 70 x 150 meter stort område ligger i anslutning till södra delen av planförslaget. Bohusläns museum har hösten 2003 gjort en arkeologisk förundersökning av Raä 109, varvid konstaterades att fornlämningen delvis är förstörd genom plöjning och anläggning.

Planförslaget: Bohusläns museum och länsstyrelsen i Västra Götalands län gör bedömningen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### *Bostäder*

Inom det föreslagna planområdet finns tre byggnader som samtliga utgör rester av den tidigare semesteranläggningen Margaretahemmet. Före detta Margaretahemmet, befintligt bostadshus i områdets östra del och före detta bostads- och matsalsbyggnaden ligger samtliga i den östra delen av planområdet. Byggnaderna har periodvis använts för bostadsändamål.

I de västra mer strandnära delarna ligger fyra byggnader. Intill strandkanten har två byggnader uppförts under tidigt 2000-tal, innehållande bastu och konferenslokaler. Ca 70 meter från strandkanten ligger ytterligare två byggnader innehåller vardera två lägenheter. Byggnaderna uppfördes under år 2004.

Norr och öster om planområdet finns ett tiotal bostadshus. Dessa har sin tillfart via den enskilda väg som går i östra kanten av planområdet. Söder om området, utmed vägen som leder ner till badstranden ligger ett bostadshus på fastigheten Grötån 1:22.

Planförslaget: Totalt illustrerar förslaget uppförandet av 17 nya byggnader. Till sammans med befintlig bebyggelse är avsikten att bilda 22 bostadsfastigheter och en konferensfastighet.

Planförslaget möjliggör uppförandet av 17 nya byggnader för bostadsändamål. Byggnaderna är avsedda att uppföras som enbostadshus med möjlighet att avstyckas till enskilda fastigheter. Tomtstorlekarna för de nya enbostadshusen varierar mellan ca 550 och 900 m<sup>2</sup>. I planbestämmelse anges hur många fastigheter som tillåts inom varje byggrätt. Planbestämmelserna möjliggör ett uppförande av 1-1½ - planshus. Byggnadshöjden har för föreslagen nybebyggelse begränsats till 3,5–4,7 meter för att förhindra uppförandet av byggnader med två fulla våningar. Taklutningen har begränsats till mellan 26-38 grader. Då terrängen i stora delar av området är sluttande kan byggnaderna uppföras med suterrängvåning där så är lämpligt. Eftersom planen begränsar våningsantalet inryms i dessa fall ingen övervåning.

Detaljplan för del av GRÖTÅN 1:30.  
Uddevala kommunANTAGANDEHANDLING  
2011-05-19. Reviderad 2011-11-02

Byggnadsytan för huvudbyggnaden inom respektive fastighet har begränsats till 120 m<sup>2</sup> (som upplysning bör påpekas att t ex inglasade uterum inräknas i byggnadsytan). Utöver huvudbyggnad kan garage/carport eller annan komplementbyggnad uppföras till en sammanlagd byggnadsyta av 30 m<sup>2</sup>.

Avsikten är att riva byggnaderna som tidigare var Margaretahemmets huvudbyggnad och före detta bostads- och matsalsbyggnad. Byggnaderna befästs inte i planförslaget.



*Befintlig bebyggelse i nordöstra delen av planområdet.*



*Två konferens-/bostadshus i den västra delen av planområdet.*

Det befintliga bostadshuset öster om nuvarande huvudbyggnad avses i dagsläget att sparas och avstyckas till en fristående fastighet. Byggrätten innehåller dock inga tvingande bestämmelser som förhindrar en eventuell ombyggnation eller förnyelse. För att undvika att bakomvarande bebyggelse ska få skymd havsutsikt medges endast byggnadshöjden 3,5 meter. Inom byggrätten får uppföras en huvudbyggnad om maximalt 180 m<sup>2</sup> (nuvarande byggnad ca 170 m<sup>2</sup>) och garage/carport eller annan komplementbyggnad till en sammanlagd byggnadsyta av 30 m<sup>2</sup>. Taklutningen begränsas till 26-38 grader.

De två nybyggda bostads-/konferenshusen i västra delen av planområdet har bekräftats i planförslaget eftersom det i dagsläget inte finns någon avsikt att förändra byggnationen. Eftersom varje byggnad innehåller två lägenheter ger förslaget möjlighet till avstyckning av området i fyra fastigheter. Två friliggande byggrätter har tillskapats kring vardera byggnaden. I en framtid ges möjlighet till mindre utbyggnader av byggnaderna i norr, söder och öster. Nordost om byggnaderna ges möjlighet att uppföra garage-/carportbyggnad.

De befintliga byggnaderna vid stranden bekräftas i planen med användningsbestämmelsen K<sub>1</sub>, konferensanläggning, bastubyggnad. Byggrätterna har avgränsats till att omfatta befintlig byggnadsyta.



*Konferensbyggnader vid stranden*



*Strandområde norr om konferensbyggnader*

### *Klimat- och solljus*

Lokalklimatet är bra för bebyggelse inom området, det råder goda solljusförhållanden och angränsande skogspartier ger skydd för vind. Bebyggelsen ges möjlighet att i stor utsträckning placeras så att uteplatser kan byggas i lägen med goda solljusförhållanden, i syd och västlägen.

Exploateringsområdet erbjuder goda utsiktsmöjligheter mot havet i väster. Byggrätterna medger en relativt fri placering av byggnader. Exploatörens avsikt är dock att placera de nya byggnaderna enligt illustrationen varigenom samtliga bostäder skulle erhålla havsutsikt.

### *Service*

Ljungskile, som är den tätort som ligger närmast inom kommunen, nås med bil eller buss. Avstånd till närmaste busshållplats (Tegen) där busstrafiken trafikerar Ljungskile och Stenungsund uppgår till ca 1,5 km.

Kommunal service finns i Ljungskile och Uddevalla. Kommunikationerna mellan Ljungskile och Uddevalla är mycket goda med såväl buss som tåg.

Kommersiell service finns i Ljungskile och Stenungsund, både orterna på ca 8 km avstånd från planområdet.

I Ljungskile finns förskola, fritidshem, förskoleklass och grundskola. Gymnasielever hänvisas i första hand till Uddevalla eller Stenungsund.

### *Tillgänglighet*

Planförslaget: Vägen inom det centrala planområdet kommer att byggas ut med lutningar på upp till 12 %.

På vägsträckan från centrala delen av planen och västerut mot havet kommer lutningen på en sträcka av ca 50 meter att uppgå till ca 12 %, vilket överstiger vad som är lämpligt för t ex rullstolsburna och övriga med nedsatt rörelseförmåga. Den kraftiga lutningen förorsakas av den befintliga topografin. Lutningen får dock anses som acceptabel eftersom den är relativt kort och att det är den enda möjligheten att nå befintliga bostads-/konferensbyggnader och stranden, såvida väg ska nyttjas på exploatörens fastighet.

I övriga delen av planområdet uppgår lutningen på vägarna till som mest ca 3 %.

Vägarna beläggs med asfalt för att uppnå högsta möjliga tillgänglighet för rörelsehindrade.

Inom planområdet förutsätts gång-, cykel- och biltrafik samsas om utrymmet inom lokalvägen. Planen medger inte utrymme för att anlägga trottoar. Körhastigheten förutsätts bli maximerad till ca 30 km/tim.

### *Friytor, natur och gångstråk*

Det berörda kustområdet som helhet har stora värden för det rörliga friluftslivet.

Planområdet erbjuder idag framför allt goda utsiktsmöjligheter och strövstigar för att nå hav och bad i väster. I övrigt bedöms planområdet inte användas för rekreation i någon större utsträckning. En bidragande orsak är antagligen att den mark som tas i anspråk för exploateringen även tidigare varit bebyggd och marken har därigenom utgjorts av "hävdad tomtområde" som varit mer eller mindre "privatiserat".

Norr och öster om planområdet finns stora skogsområden och alltså riklig tillgång på rekreationsområden. Möjligheter till bad finns i västra delen av planområdet, norr om den uppförda bastubyggnaden på Grötån 1:30. En badplats finns även ca 100 meter sydväst om planområdet. Ovanstående platser utgör hävdvunna badplatser som samtliga ligger inom privata markområden och strandskyddsområdet.



*Badstrand sydväst om planområdet*



*Gångstig mot strandområdet*

**Planförslaget:** Möjligheten att passera genom planområdet för närboende kvarstår även efter exploateringen. Passage kommer att kunna ske via den genomgående vägen och gc-vägen som leder ner till de befintliga konferensbyggnaderna och havet. För bebyggelsen norr om planområdet finns möjlighet att nå vägen mot havet via den föreslagna parkeringen eller via den föreslagna strandstigen. Den nya strandstigen, som föreslås öster om de befintliga konferensbyggnaderna, ökar möjligheten för det rörliga friluftslivet att på ett ostört sätt kunna passera genom planområdet.

Den mark som utgörs av ett skogsbeväxt bergsområde i södra delen av planområdet har, med undantag av en mindre del i anslutning till den befintliga vägen, lämnats kvar som allmän plats/natur.

Vid strandområdet kommer marken, med undantag för en mindre del i anslutning till de befintliga konferensbyggnaderna, att vara allmänt tillgänglig och utgör i planen allmän plats/natur.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte ta i anspråk mark som är av betydelse för det rörliga friluftslivet.

Inom planområdets centrala del har utrymme undantagits för en närlekplats. Området som är plant och ca 300 m<sup>2</sup> stort ligger avskilt från trafiken och kan på ett enkelt sätt nås av samtliga boende.

### Båtplats

Exploatering i närheten av havet, väcker oftast frågan om tillgång till båtplats.

I dagsläget finns ett antal båtbyggor i direkt anslutning till planområdet med plats för flertalet fritidsbåtar.

Den befintliga brygganläggningen i anslutning till konferensbyggnaden ägs av exploitören. Båtplats torde därmed kunna tillskapas för flertalet av de nytilkomna bostäderna inom planområdet antingen vid exploitörens anläggning eller vid anslutande brygganläggningar.

### Vägar och trafik

Planområdet nås från väg 659 som går mellan Ljungskile och Stenungsund. Från väg 659 leder Grötåvägen ner till f d Margaretahemmet (planområdet). Vägen trafikeras i huvudsak av boende inom området men sommartid används vägen även för besökande till bad och klippbad i anslutning till planområdet.

Innan Grötåvägen når planområdet passerar den genom ett f d fritidsområde med ca 20-talet hus, närmast den aktuella vägen. Vissa av husen har under senare år övergått till helårsboende. Vägen är ca 3,5 meter bred, grusad och har markerade mötesplatser. Avståndet mellan väg 659 och planområdet uppgår till ca 1,5 km.

Planförslaget: Planområdet kommer även fortsättningsvis att angöras via Grötåvägen och väg 659. Trafikökningen som blir följden av den föreslagna exploateringen har aktualiserat frågan om att bli förbättra standarden på lokalvägen, utökningen av antalet mötesplatser och åtgärder under byggtiden.

Förslag till åtgärder för att förbättra säkerhet och framkomlighet längs den aktuella vägsträckan har redovisats i en utredning efter det att planen varit föremål för samråd. Förslagen redovisas i utredning av MVT Mark & Va Teknik i Sörmland AB, daterad 2009-04-03.

Exploatören har under planarbetets gång träffat avtal med Grötåns samfällighetsförening och berörda markägare om förbättringsåtgärder på Grötåvägen. De överenskomna åtgärderna utgörs bl a av standarförbättring och anläggande av nya mötesplatser. I genomförandebeskrivningen beskrivs exploitörens åtaganden gentemot vägföreningen.

Eftersom utrymmet för ytterligare åtgärder som exempelvis avskild gång/cykelbana är mycket begränsat på grund av topografi och ägoförhållanden skulle en utformningen av körbana och gångbana i likhet med vad som anges i vägförslaget från MVT Mark & Va Teknik kunna bli aktuell innan påförande sker av ny toppbeläggning. I förslaget anges en hastighetsbegränsning på Grötåvägen i kombination med en uppmålad och avskild gångbana. De bredder, avskiljande element mm som föreslås i vägutredningen ska studeras ytterligare vid utförandet. Anläggandet av exempelvis en uppmålad gång/cykelbana om ca 1,2 meters bredd som är avskild med tydliga markeringar bedöms kunna genomföras på vissa delar av vägsträckan ner till planområdet utan alltför stora kostnader och ingrepp i omgivande markområden.



Detaljplan för del av GRÖTÅN 1:30.  
Uddevalla kommunANTAGANDEHANDLING  
2011-05-19. Reviderad 2011-11-02

Vägsträckan från planområdet och vidare ner mot badstranden söder om planområdet liksom den befintliga vägen öster om planområdet påverkas inte av plangenomförandet.

Den befintliga vägen som idag leder ner till de två parhusen föreslås få en något ändrad sträckning. De norra tomterna inom planområdet nås via en ny väg som ansluter till den befintliga vägen som leder ner mot de två parhusen. Den nya vägsträckan, mot de norra tomterna, blir återvändsväg som avslutas med en vändplan.



*Befintlig lokalväg där den angör planområdet*

Inom planområdet är avsikten att bygga ut vägarna med en körbar bredd av ca 4,5 meter och med ett rännalsveck om ca 0,5 meter för avledning av dagvatten. Den föreslagna vägbredden medger utrymme för möte mellan två personbilar. Den körbara gång- och cykelvägen från parhusens garage-/parkeringsyta och vidare till stranden kommer att ges en mindre vägbredd för att ge antydning om att vägen i första hand är avsedd för gående/cyklister. Inom planområdet förutsätts gång-, cykel- och biltrafik samsas om vägutrymmet, d v s vägen kommer inte att förses med trottoar. Vägen kommer att beläggas och förses med gatubelysning.

Trafik till och från konferensbyggnaden vid stranden ska i största möjliga utsträckning undvikas. Avsikten med vägen ner till stranden är att den ska finnas till för gående/cyklister, räddningstjänst och servicefordon.

### **Parkering**

Inom planområdet är avsikten att all tillhörande parkering i huvudsak ska ske inom respektive fastighet. För hela planområdet gäller att planbestämmelserna har utformats så att en bilplats kan erhållas mellan garageport och väg.

För de befintliga parhusen i västra delen har utrymme skapats för att uppföra garagebyggnad alternativt carport för 4 platser direkt öster om bostadshuset.

För besökare till konferensbyggnaderna vid stranden föreslås en parkeringsyta med ca 12 platser direkt öster om ovanstående garagebyggnad. Parkeringsplatsen beläggs med asfalt och förses med belysning.

## Kollektivtrafik

Väg 659 trafikeras av ett fåtal bussturer (skolskjutsar), en i riktning mot Ljungskile på morgonen samt tre turer i motsatt riktning på eftermiddagar. Bussarna kör till kommungränsen vid Tegen där de vänder.

*Planförslaget:* Underlaget för kollektivtrafiken kommer att öka, vilket i sin tur kan innebära möjlighet till en utökad turtäthet.

Genom avsedd förbättring av Grötåvägen förbättras möjligheten att på ett trafiksäkert sätt nå befintlig hållplats och därigenom stimulerar nyttjandet av kollektivtrafiken.

## STÖRNINGAR

### Trafikbuller

Nuvarande exponering för trafikbuller varierar beroende på var fastigheten är belägen utefter Grötåvägen och vilket trafikflöde som gäller vid aktuell plats. Trafikflödet, för fastigheter belägna i början av vägen, beräknas som mest



Hus belägna i början av Grötåvägen inom röd begränsningslinje. Avstånd till vägmitt ca 20 meter



Hus belägna i slutet av Grötåvägen inom röd begränsningslinje. Avstånd till vägmitt ca 10 meter

uppgå till ca 300 fordon under ett högfrekventerat sommar dygn. Längre in på vägen, strax innan planområdet nås, beräknas maxflödet till ca 200 fordon. Bedömningen utgår från att det görs sammantaget ca 6 bilresor/dag och hushåll samt att ca 20 externa besök/dag görs till badet. Nuvarande vägstandard bedöms begränsa den genomsnittliga körhastigheten till ca 50 km/tim.

En beräkning av bullernivåerna ger ett ekvivalentvärde över ett dygn på ca 50 dB(A) för fastigheter i början av vägen och ca 52 dB(A) för fastigheter i slutet av vägen. I slutet av vägen ligger bostäderna något närmare vägen än i början. De maximala nivåerna (bullernivån vid enstaka fordonspassage) uppgår till ca 76 respektive ca 82 dB(A). Det högre värdet för fastigheterna som ligger i slutet av Grötåvägen.

Ovanstående bullervärden ska jämföras med riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller, vilka gäller för statens verksamheter och används i de allra flesta infrastrukturprojekt. De riktvärden som anges är 55 dB(A) för ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) för maximal ljudnivå utomhus på uteplats i anslutning till bostad. I infrastrukturpropositionen sägs även att man vid tillämpningen bör ta hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

I dagsläget beräknas den maximala ljudnivån överskridas vid ca 10-talet fastigheter längs Grötåvägen. För samtliga bostäder utefter vägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån ligga under det angivna riktvärdet 55 dB(A). Eftersom fasadisolering m m inte är känd för bostadshusen längs med Grötåvägen har inomhusvärdet inte beräknats. Generellt kan dock sägas att en normal fasad/fönster dämpar ca 25-30 dB, vilket skulle innebära ekvivalenta inomhusnivåer på ca 25 dB(A).

*Planförslaget:* 17 nya fastigheter förväntas alstra ca 100 trafikrörelser/årsdygn. Under sommartid kan eventuellt ett högre trafikflöde förväntas med anledning av tillfälliga besök. Under ett högfrekventerat sommardygn beräknas planområdet kunna alstra ytterligare ca 60 trafikrörelser/dygn. Beräkningen utgår från att varje tillkommande fastighet inom planområdet får ett tillfälligt besök/dag och att ca tio fordon besöker konferensanläggningen. Exploateringen kommer inte att medföra någon ökning av tunga fordon, annat än vad som förorsakas av iordningställandet av området, nybyggnation och nödvändiga transporter som behövs senare för sophämtning m m. Nedanstående resultat bygger på att planområdet är färdigutbyggt.

I nedanstående tabell anges beräknade bullernivåer på ett avstånd av 20 respektive 10 m från Grötåvägens mitt:

<i>Fastighet</i>	<i>Dygnsekvivalent bullernivå i dB(A), utomhus, vid fasad och 2 m ovan mark. Dagens beräknade nivå angiven inom parentes.</i>	<i>Maximal ljudnivå i dB(A), utomhus och 2 m ovan mark. Dagens beräknade nivå angiven inom parentes.</i>
<b>Hus belägna i början av Grötåvägen, på ett avstånd av 20 m från vägens mitt</b>	52 (50)	76 (76)
<b>Hus belägna i slutet av Grötåvägen, på ett avstånd av 10 m från vägens mitt</b>	55 (52)	82 (82)

I jämförelse med idag så kommer den ekvivalenta bullernivån att öka med 1,8 dB(A) i början av Grötåvägen och 2,5 dB(A) i slutet av vägen (avrundat 2 respektive 3 dB(A)). Vad gäller det maximala bullervärdet påverkas detta inte av trafikökningen annat än att antalet tillfällen när maximalnivån uppnås eller överskrids kommer att öka.

Det ökade trafikflödet kommer inte medföra att ytterligare fastigheter kommer att exponeras för nivåer över angivet riktvärde än vad som gäller idag.

Inom själva planområdet kommer trafikmängden att vara relativt låg och inga fastigheter kommer att exponeras för trafikbullernivåer som överskrider gällande riktvärden.



## Luft

Det trafiktillskott som exploateringen ger upphov till kommer inte att påverka dagens utsläppshalter så kraftigt att det leder till ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Utsläppshalterna från biltrafiken kommer även efter att området blivit utbyggt att ligga långt under angivna normvärden.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten

Vattenförsörjning till de befintliga husen inom planområdet sker idag via gemensam djupborrad vattenbrunn. Samma vattenbrunn har använts för vattenförsörjning under ca 50 år. Brunnen användes under perioden då Margaretagården var semesterboende för synskadades riksförbund, samt när fastigheten användes som flyktingförläggning. Brunnen har ansetts ha god tillgång på vatten, men tekniska data om brunnens kapacitet har saknats.

Planförslaget: I planarbetet framkom att en gemensam vattenförsörjning behövdes för de planerade bostäderna och de befintliga husen inom området. I programskedet framfördes synpunkter på att bl a ett ökat uttag skulle kunna innebära en påverkan på andra brunnar i närområdet. År 2005 genomfördes en hydrogeologisk utredning av Ramböll Sverige AB (Rapport 2005-12-05). I utredningen framkom att den befintliga brunnens kapacitet och ett ökat vattenuttag inte kunde utesluta en påverkan på omgivande brunnar och därför borde utredas vidare, genom fördjupad hydrogeologisk undersökning. För att fastställa brunnens kapacitetsdata förordades bl a propumpning.

Propumpningen har utförts under perioden juni – oktober 2007. Huvudsyftet med propumpningen har varit att utreda om den bergborrade brunnen på Grötån 1:30 kan användas för dricksvattenförsörjning för den planerade utbyggnaden i området utan att omgivande brunnar påverkas. Vattenanalyser har gjorts före och efter propumpningen i syfte att värdera vattenkvaliteten. Vidare har man studerat eventuell påverkan på närliggande fastigheters vattentäkter, både avseende kapacitet och vattenkvalitet. Resultatet av propumpningarna redovisas i rapport ”Propumpning av vattentäkt, Grötån” daterad 2007-11-23, Ramböll Sverige AB.

Slutsatserna av utredningen är att brunnen inom planområdet bedöms ha mycket god kapacitet och nära stabila nivåer har uppmätts efter 22 dagars pumpning med ett uttag av 9,6 m<sup>3</sup>/timma, vilket motsvarar en framtida förbrukning av 500 liter/dygn och hushåll. Återhämtningen i brunnen är god vilket visar att tillrinningen är bra och att brunnen är lokaliserad i en kraftigt vattenförande sprickzon. Vattenkvaliteten i den propumpade brunnen är god och det förväntas inte krävas någon större vattenbehandlingsinsats i en framtida vattenreningsanläggning. Risken för saltvatteninträngning eller andra kvalitetsproblem i den aktuella brunnen bedöms vara liten om den inte fördjupas. Vid långa torrperioder med låga grundvattennivåer i området rekommenderas dock en försiktighet i uttagsmängd. Brunnen bör också, liksom övriga brunnar i området, vara väl skyddad från risken att ytliga föroreningar ska kunna tränga ner i brunnen.

Detaljplan för del av GRÖTÅN 1:30.  
Uddevalla kommunANTAGANDEHANDLING  
2011-05-19. Reviderad 2011-11-02

Sammanfattningsvis kommer brunnen att uppfylla planområdets behov om den maximala förbrukningen hålls under 500 liter/dygn och hushåll och att det råder normala nederbördsförhållanden. Under längre torrperioder kan det finnas anledning att begränsa vattenuttaget till kanske 300-400 liter/dygn och hushåll. Då tåkten ger något mer än medeldygnsförbrukningen är det lämpligt att komplettera med en lågreservoar för maxdygnsbehovet, ca 10 m<sup>3</sup>. Distributionsanläggningen utformas så att vatten med erforderligt övertryck kan levereras till husen belägna på nivån +35 m.

Synpunkter på detaljplanen som berör vattenförsörjningssituationen har inkommit dels ifrån länsstyrelsen och dels ifrån ägarna av fastigheterna Grötån 1:1, 1:26 och 1:32. De båda fastigheterna Grötån 1:26 och 1:32 tar vatten ur en gemensam brunn belägen ca 150 meter söder om planområdets brunn på Grötån 1:30 och Grötån 1:1 tar vatten ur brunn belägen ca 80 meter öster om planområdets brunn. Det framgår av utförda provpumpningar att vatten delvis tas ur samma spricksystem för alla tre brunnarna inom Grötån 1:1, 1:26 och 1:30. Under en lång torrperiod kan därför den resulterande avsänkningen i brunnarna 1:26 och 1:1 av ett uttag inom planområdet vara ytterligare några meter, eftersom den allmänna grundvattennivån blir lägre i hela området p g a av minskad grundvattenbildning.

Sammanfattningsvis bedöms risken vara mycket liten att avsänkningen blir så stor att vattenförsörjningen på Grötån 1:1, 1:26 och 1:32 äventyras av ett uttag inom planområdet om knappt 10 m<sup>3</sup>/d. Det är dock tydligt att det kommer att bli en allmän sänkning av grundvattenytan i de privata brunnarna, sannolikt i storleksordningen 2-5 m vid ett kontinuerligt uttag inom planområdet.

Mellan exploatören och fastighetsägarna till Grötån 1:1, 1:26 och 1:32 och har överenskommelse träffats om att bli ansluta fastigheterna till planområdets brunn. Överenskommelsen inbegriper även del för fastigheterna i den gemensamhetsanläggning som avses inrättas för planområdets vattenbrunn med tillbehör.

Påverkan på vattenförsörjningen hos angränsande fastigheter norr om planområdet, Grötån 1:19 och 1:16, har inte kunnat undersökas. Erfarenheter från fastigheten Grötån 1:19 indikerar dock att det inte är sannolikt att de båda brunnarna norr om planområdet har lika god hydraulisk kontakt med planområdets brunn som brunnarna söder om planområdet (Grötån 1:1 och 1:26). Risken att brunnarna på fastigheterna Grötån 1:19 och 1:16 påverkas i sådan grad att vattenförsörjningen äventyras för fastigheterna vid ett uttag ur brunnen inom planområdet bedöms därför som mycket liten. Denna bedömning gäller vid ett uttag maximalt motsvarande provpumpad mängd (9,6 m<sup>3</sup>/d) och därmed förväntat framtida uttag inom planområdet.

Exploatören avser att söka tillstånd vid Miljödomstolen för planområdets vattentäkt.

Det nya vattendirektivet som nyligen trädde i kraft innebär att för alla vattentäkter som betjänar mer än 50 personer ska det upprättas ett skyddsområde. Åtgärden genomförs senast i samband med att området bebyggs.

## Avlopp

Strax väster om planområdet finns en nyanlagd reningsanläggning med kapacitet för den föreslagna bebyggelsen. En anmälan om ändring av anläggningen har godkänts av Uddevalla kommun genom beslut 2006-03-24.

Reningsanläggningen är uppbyggd som ett minireningsverk med en mekanisk, kemisk och biologisk reningsanordning och försedd med en utloppsledning till havet. Doseringstanken rymmer 1 m<sup>3</sup>. Reningsverkets är dimensionerat för 60 personkvivalenter. Avskiljarvolymen är 2 x 15 m<sup>3</sup>.

*Planförslaget:* Ett principförslag för vatten- och avloppsanläggningar samt dagvattenhantering har tagits fram av BBK Teknik & Miljökonsulter, daterat 2010-06-22, har tagits fram inför utställning av planen.

Medeldygnsavrinningen för spillvattenavloppet inom planområdet antas motsvara medeldygnsförbrukningen för vatten och beräknas som tidigare nämnts uppgå till ca 0,10 l/s. Spillvattenavloppet kommer att avledas med självfall från alla hus, utom de två husen på stranden, till den befintliga reningsanläggningen i den västra delen av området. Byggnaderna på stranden kommer att förses med en villapumpstation som pumpar med högt tryck upp till inkommande ledningar vid den befintliga reningsanläggningen.

Den befintliga reningsanläggningen bör ses över så att fullgod funktion erhålls när området byggs ut och reningsprocessen utnyttjas maximalt.

Inom kvartersmark redovisas i planen särskilda ledningsområden (s k u-områden) för att säkerställa möjligheten att anlägga och underhålla ledningsnätet.

## Dagvatten

*Planförslaget:* Inför utställning av planen har principer för dagvattenhantering tagits fram av BBK Teknik & Miljökonsulter, daterat 2010-06-22.

Dagvatten inom området kommer att omhändertas via intagsbrunnar längs gatorna samt från bebyggelsen via serviceledningar till huvudledningar som ansluts till befintliga ledningar vid den nuvarande reningsanläggningen. Härifrån avleds dagvattnet till havet.

Ovanförliggande naturmark rinner ner mot planområdet. I den nordöstra delen av området ska intag ordnas så att dagvattnet från naturmarken kan infångas och ledas nedströms i föreslagna ledningar. Intaget utformas så att någon genombrytning vid höga flöden inte kan ske. Avskärande dräneringsledningar anordnas ovanför de två nordligaste tomterna så att husens grundläggningskonstruktioner inte skadas. Områdets nordsida kan även vara utsatt för inträngande dagvatten vid mycket stora regn vilket är viktigt att beakta vid resp. byggnads mark- och va-arbeten. Dag- och dräneringsvatten från den centrala grönytan, med bl a lekplats, ska omhändertas via de föreslagna dagvattenledningarna.



Den befintliga reningsanläggningen. Foto BBK Teknik och Miljökonsulter



Dagvatten kommer från naturmarken i nordöst. Foto BBK Teknik och Miljökonsulter

## Uppvärmning

Vid val av hustyp och konstruktion förutsätts att åtgärder vidtas för att minska den totala energiåtgången. Nya byggnader uppförs lämpligen med modern byggnadsteknik, vars energibehov är låga. Uppvärmningsteknik som el och oljedrivna system ska i möjligaste mån undvikas. Tillskottsbehovet av värme kan exempelvis täckas genom solvärme eller genom värmepumpsystem som tillvaratar den energi som finns i luften.

Borning för bergvärme är olämpligt och bör ej förekomma inom planområdet. Risk föreligger i sådana fall för begränsad vattentillgång i såväl planområdets vattentäkt som i angränsandes fastigheters brunnar. Skulle frågan ändå väckas måste tillstånd lämnas av kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd som då har att beakta ovanstående vattenproblematik. Tillstånd måste sökas av fastighetsägaren i god tid innan eventuell installation påbörjas.

Oavsett energikälla så bygger samtliga system på nyttjandet av värmepumpar för vidare omvandling till varmvatten och värme. Mindre enheter installeras för varje byggnad eller mindre grupper. Samtliga hus ska värmas med vattenburna uppvärmningssystem.

Möjligheten att uppföra en gemensam anläggning för fastbränsle har bedömts som ohållbar ur ekonomisk synvinkel bl a på grund av områdets storlek.

## El och tele

En 40 kV luftledning finns idag ca 90 meter sydöst om planområdet.

Enligt "Starkströmföreskrifterna 1999:5" ska säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 6 m från yttersta fasen för en 40 kV ledning.

*Planförslaget:* Den föreslagna bebyggelsen ligger, som Länsstyrelsen och Vattenfall konstaterat, på betryggande säkerhetsavstånd från spänningsförande ledning.

Växlande magnetfält bildas kring elektriska apparater, kraftledningar och transformatorstationer. Magnetfälten är starkast närmast källan, men styrkan avtar snabbt med avståndet. I omedelbar anslutning till en 40 kV kraftledning är magnetfältet 1,5  $\mu\text{T}$  och endast 0,03  $\mu\text{T}$  ca 65 m ifrån ledningen. För planområdet gäller att avståndet till den befintliga kraftledningen är ca 90 meter eller däröver och magnetfältet kring ledningen bedöms inte vara av sådan styrka att det skulle påverka boende inom planområdet.

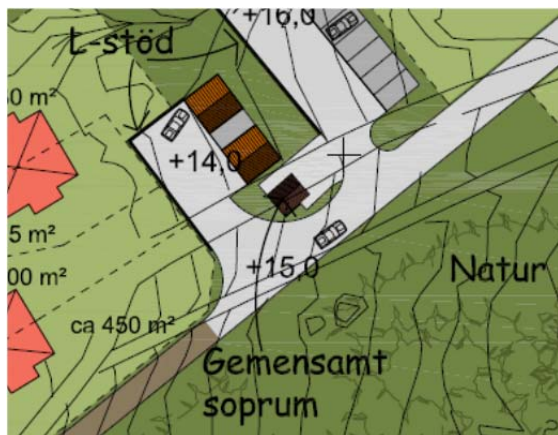
El- och teleförsörjning till området ska ske över det befintliga nätet. Nya el- och teleledningar ska samförläggas.

## Avfall

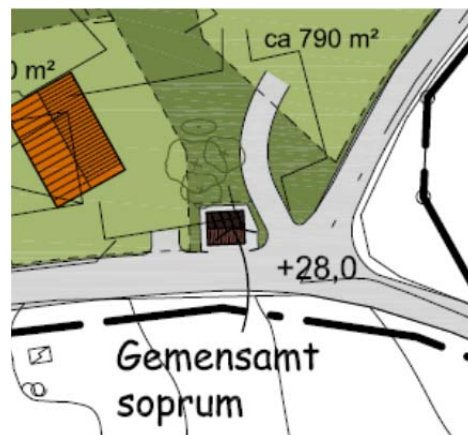
*Planförslaget:* Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning och källsortering i kommunen.

Inom planområdet är avsikten att hushållssopor ska avhämtas vid två gemensamma soputrymmen. Utrymme för gemensamt sophus har tillskapats i sydöstra delen av planområdet, där som Grötåvägen angör området. För den västra delen av planområdet föreslås ett sophus placeras i anslutning till garagebyggnad/parkering där vändmöjlighet för sopbil kommer att finnas.

Övrigt återvinningsbart material lämnas vid befintliga återvinningsstationer.



Sophämtning, konferens och västra delen av planområdet. Hämtning från föreslagna parkering.



Sophämtning sydöstra området vid angringen av Grötåvägen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Avsikten från kommunens sida är att planen ska genomföras med enskilt huvudmannaskap vilket bl a innebär att skötsel och ansvar för lokalvägar, dagvatten, avfall, m m kommer att bli enskilt. Inget ansvar kommer dock att läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i fem år. Genomförandefrågorna är närmare belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

## BEHOVSBEDÖMNING – KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Allmänt

Alla detaljplaner ska alltid behovsbedömas. Om myndigheten eller kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detta redovisas, inklusive skälen för denna bedömning.

### Behovsbedömning

Behovsbedömningen ska utgå ifrån kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Följande frågeställningar, som är en tolkning av kriterierna i bilaga 4, utgör utgångspunkt för bedömningen.

Är planen hårt styrande för genomförandet?
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?
Har projektet stor omfattning geografiskt? Alstras mycket föroreningar och avfall?
Får planen miljöeffekter inom ett stort geografiskt område? Har effekterna stor varaktighet? Blir totaleffekten stor?
Har planen betydelse för hållbar utveckling?
Är sannolikheten stor att genomförandet av planen medför miljöproblem?
Blir miljöproblemen varaktiga? Uppkommer påverkan ofta?
Är området särskilt värdefullt eller känsligt? Är det svårt att avhjälpa en negativ påverkan?
Finns det risk för överskridande av miljökvalitetsnormer? Påverkas Natura 2000-område?

Nedan följer en sammanställning över vilka konsekvenser som i detta skede bedöms uppkomma till följd av den föreslagna bostadsutbyggnaden.

Aspekt	Kommentarer
<i>Djur- och växtliv</i>	Området utgörs till större delen av redan i anspråktagen tomtmark. Inga ingrepp sker i angränsande naturmarkspartier. Stora lövträd och stenmurar bevaras i planförslaget.
<i>Skyddade områden</i>	Riksintresse för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård, Natura 2000-område berörs inte. Föreslagen exploatering bedöms vara förenlig med de särskilda hushållningsbestämmelserna (4 kap MB). Området berör i dess södra del en mindre del av strandskyddsförordnandet. Det generella biotopskyddet för stenmur och allé berörs av exploateringen.
<i>Mark/markanvändning</i>	Kommunen har i sin ÖP tagit ställning för att väl anpassad kompletteringsbyggnad ska kunna tillkomma inom vissa utpekade områden utan att det medför påtaglig skada på riksintresset enl 4 kap MB. Planområdet ligger inom "område för komplettering av bebyggelse under vissa villkor".
<i>Vatten</i>	Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet alternativt infiltreras i angränsande naturmark..
<i>Luft/miljökvalitetsnormer</i>	Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

<i>Människors hälsa och säkerhet</i>	Ingen risk för människors hälsa föreligger. Gränsvärden för föroreningshalter i luften kommer inte att överskridas. Inte heller gränsvärden för bullernivåer inom den föreslagna bebyggelsen kommer att överskridas. Risken för att olyckor ska uppkomma bedöms inte öka nämnvärt genom den föreslagna exploateringen. Geoteknik och stabilitet har styrkts. Ingen skredrisk föreligger enligt den geotekniska rapporten.
<i>Naturresurser-materiella tillgångar</i>	Inga värdefulla naturresurser tas i anspråk. Planen medverkar till en hållbar samhällsutveckling. Vattenförsörjningsfrågan bedöms kunna lösas utan negativ påverkan på angränsande brunnar.
<i>Landskap</i>	Landskapets karaktär förändras genom att området omvandlas till en tätare bebyggd miljö. Tätare bebyggelse finns i planområdets närhet och det omgivande kustlandskapet bedöms inte bli påtagligt påverkat.
<i>Kulturmiljö</i>	De registrerade fornlämningar inom området är sedan tidigare förstörda.
<i>Friluftsliv</i>	Det berörda området har begränsad betydelse för det rörliga friluftslivet. Befintliga naturmarkspartier i anslutning till den föreslagna bebyggelsen sparas och tillgängligheten till strandområdet säkerställs.
<i>Miljömål</i>	Ett ianspråktagande av området bedöms inte stå i strid med de nationella miljömålen.
<i>Övrigt</i>	En exploatering av området får inga utbredda konsekvenser utan påverkar främst miljön lokalt. Det finns ingen betydande osäkerhet i ovanstående bedömningar.

### *Sammanfattning av behovsbedömningen*

Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljö kvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i samband med att beslut om samråd för planen fattats, 2008-04-17, tagit ställning till att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12 § ska därför inte upprättas. Länsstyrelsen har också, vid muntligt samråd med kommunen (2008-03-27) meddelat att man delar uppfattningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

De frågeställningar och aspekter som bedömts viktigast att belysa beskrivs mer utförligt under rubriken "Inverkan på miljön" i den följande texten.

### *Inverkan på miljön*

#### *Naturmiljö*

Inga utpekade värdefulla naturmiljöer berörs av exploateringen. Exploateringen berör i huvudsak tidigare hävdad mark och tomtmark. Ädellövskogsbeståndet norr, öster och söder om området berörs inte. De stora ekarna i norra plangränsen som omfattas av biotopskydd kommer att bibehållas. För att förstärka skyddet har planen försetts med bestämmelse om att skydda träd och stenmur.

Inom det ytor som kommer att bli tomtmark finns även större lövträd, varav en del kommer att behöva avverkas. I planarbetet har området disponerats så att ett större solitärträd inom planområdet sparas. I planen har införts bestämmelse om att trädet ska sparas.

### *Markanvändning - naturresurser*

Området har tidigare utgjort tomtmark för Margaretagården. Ingen värdefull skogs- eller jordbruksmark tas i anspråk.

### *Landskapsbild*

Programområdet är beläget i en kustzon med stora landskapliga värden. Den nya bebyggelsen kommer i viss mån att exponeras mot vattnet. Det omgivande kustlandskapet bedöms dock inte bli påtagligt påverkat då den föreslagna bebyggelsen ligger i en dalsänka som är väl avgränsad mot norr och söder av bergsryggar. De stora lövträden i områdets ytterkanter bidrar till att ge den nya bebyggelsen en mjuk inramning.

### *Kulturmiljö*

Tidigare genomförda byggnationer, anläggnings- och jordbruksarbeten har medfört att de fornlämningar som tidigare funnits inom området förstörts eller avlägsnats. Länsstyrelsen gör bedömningen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs.

### *Friluftsliv*

Området som helhet har stora värden för det rörliga friluftslivet.

Inom det markområde som tas i anspråk för ny bebyggelse har tidigare funnits bebyggelse och kringliggande mark har utgjorts av "hävdade tomtområden" som därigenom varit "privatiserade".

Den mark som tidigare kunnat nyttjas av allmänheten, ett skogsbeklätt bergsområde i sydvästra delen av planområdet har i förslaget lämnats som naturmark vilket bl a ger en möjlighet för allmänheten att nyttja området för avkoppling, utsiktspunkt och att ta sig ner till stranden samtidigt som det ger ett tillskott till boendemiljön.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms således inte medföra några ytterligare begränsningar.

### *Hälsa – säkerhet*

#### *Luft*

Ett genomförande av planförslaget innebär en trafikökning inom och i anslutning till planområdet. Ökningen av biltrafiken medför en förändring jämfört med dagens situation genom att normvärdena för bl a kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar kommer att öka. Ökningen är dock av marginell art och normvärdena kommer vare sig att överskridas eller överhuvudtaget ligga i närheten av angivna gränser.

Ingen risk för människors hälsa föreligger.



### Buller

För boende utefter den samfälliga vägen, från väg 659 och fram till planområdet, kommer trafikökning som alstras av den nya bebyggelsen att medföra en ökning av antalet tillfällen när ljudnivån från enstaka fordonspassager kommer att uppfattas. Marginellt kommer även den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån över ett dygn att öka för bostäder belägna inom ett avstånd av ca 20 meter från Grötåvägens mitt.

Förändringen av trafiken medför att eventuellt trafikbuller kommer att förnimmas som knappt hörbar. Sammantaget kommer dock upplevelsen av den ökade belastningen på vägen att upplevas större än ökningen av och eventuell påverkan av trafikbuller.

Det ökade trafikflödet kommer inte medföra att ytterligare fastigheter kommer att exponeras för nivåer över angivet riktvärde än vad som gäller idag.

Inom själva planområdet kommer trafikmängden att vara relativt låg och inga fastigheter kommer att exponeras för trafikbullernivåer som överskrider gällande riktvärden.

### Vatten

Den hydrogeologiska utredningen som utförts redovisar att det kan finnas en begränsad risk att nivåerna i brunnarna på Grötån 1:1 och 1:26/1:32 kan påverkas av stora uttag i brunnen inom planområdet i samband med längre torrperioder. Risk finns således att det under ovanstående förhållanden kan begränsa uttagsmöjligheterna i brunnarna på Grötån 1:1 och 1:26/1:32. Se beskrivning under rubriken "Teknisk försörjning, vatten".

Påverkan på vattenförsörjningen hos angränsande fastigheter norr om planområdet har inte kunnat undersökas.

Risken för saltvatteninträngning i fastighetens brunnar bedöms vara mycket liten om inte brunnarna fördjupas utöver vad som är fallet idag.

### Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet redovisas i det principförslag för gator och VA-anläggningar som tagits fram inför utställning av planen. Dagvatten inom området kommer att omhändertas via intagsbrunnar längs gatorna samt från bebyggelsen via serviceledningar till huvudledningar som ansluts till befintliga ledningar vid den nuvarande reningsanläggningen. Inget dagvatten kommer orenat att nå havet.

### Olyckor

Risken för att olyckor ska uppkomma bedöms inte öka genom den föreslagna exploateringen.

## **Miljömål**

Ett ianspråktagande av området bedöms inte stå i strid med de nationella miljökvalitetsmålen. Fina förutsättningar finns för att tillskapa en bra boendemiljö med gott lokalklimat, vacker närmiljö med bra rekreativsmöjligheter samt förhållandevis goda kommunikationer.

---

## REVIDERING 2011-11-02

Synpunkter som inkommit under utställningen har föranlett att planhandlingarna justerats.

Planbeskrivningen har justerats enligt följande:

- Strandskyddet upphävs inte inom området för konferensanläggning, bastubyggnad. Strandskyddsdispensen fortsätter att gälla inom området.
- Beskrivningen har förtydligats vad avser skrivningen om att borrhål för bergvärme anses olämplig.
- Beskrivningen har förtydligats vad gäller skrivningen ”bör” och ”ska”.
- Beskrivningen har justerats vad avser byggnadshöjden för tre byggrätter i östra delen av planen.

Plankartan har justerats enligt följande:

- Byggnadshöjden har justerats för tre byggrätter i östra delen av planen. Som följd därav har även vissa egenskapsgränser anpassats till den nya byggnadshöjden

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt.

Sören Mannberg, planingenjör  
Rådhuset Arkitekter AB