

**DR 106**



**Planeco samhällsplanering**

**Detaljplan för del av**

**Munkeby 1:116**

**Dragsmark, Uddevalla kommun**



**Upprättad av Planeco samhällsplanering  
den 20 november 2010, reviderad den 14  
april 2011**

**Antagandehandling**

*Antagen av Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 14 april 2011, § 155.  
Detaljplanen har vunnit laga kraft den 16 februari 2012.*



# ANTAGANDEHANDLING

**PLANBESKRIVNING** tillhörande detaljplan för del av

## MUNKEBY 1:116

Dragsmark, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering den 20 november 2010, reviderad den 14 april 2011

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser.

Till detaljplanen hör:

- ☒ plankarta med bestämmelser
- ☒ planbeskrivning
- ☒ genomförandebeskrivning
- ☒ samrådsredogörelse
- ☒ utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- ☒ Hydrologisk utredning Munkeby 1:116, Aqualog AB, 2009-09-21
- ☒ fastighetsförteckning
- ☒ program för detaljplan Munkeby 1:116
- ☒ redogörelse för programsamråd

### DETALJPLANENS SYFTE

Inom Munkeby finns samlad fritidsbebyggelse inom flera byggnadsplaneområden. Utbyggnad har skett sedan 1960-talet och omfattar idag cirka 130 bebyggda fastigheter varav merparten utnyttjas som fritidshus. Det finns en efterfrågan på tomter för fritidshus i attraktiva lägen längs kuststräckan. Ett flertal förfrågningar om att få upprätta detaljplan har behandlats av Miljö och stadsbyggnadsnämnden. Ett program för detaljplan upprättades under 2006. Det innehöll ett förslag till en förtätning med fem tomter på fastigheten Munkeby 1:116. Miljö och stadsbyggnadsnämnden godkände i oktober 2007 programmet som underlag för att upprätta detaljplan.

Grundkravet på service för bebyggelse framgår av PBL 2:a kapitlet. I översiktsplanen tolkas detta som att kravet är uppfyllt om det finns förutsättningar till dagliga kollektiva transporter för arbets- och inköpsresor. Sådana förutsättningar saknas idag i Munkeby varför det här är olämpligt att planera för helårsbebyggelse.

Denna detaljplan syftar till att pröva fem nya tomter för fritidshus inom södra Munkeby. Detaljplanen omfattar även område för naturmark samt för anläggande av en avloppsanläggning.

## PLANDATA

Munkeby är beläget cirka 35 km väster om Uddevalla. Planområdet omfattar del av Munkeby 1:116, mark som tidigare inte varit planlagd. Det avgränsas i norr och söder av befintliga byggnadsplaner/detaljplaner. Arealen uppgår till cirka 1,3 hektar. All mark är i privat ägo.



*Översikt planområde*

## BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktsplan/riksintressen m m**

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010), antagen 2010-09-08, anges att kustzonen i kommunen i sin helhet är av riksintresse enligt miljöbalken (MB), 4:e kap, på grund av sina natur- och kulturvärden. Koljöfjorden med tillhörande strandområden är av "riksintresse för naturvärden" enligt MB 3:6 samt av "riksintresse för yrkesfisket" (grunda havsområden, 0-6 meter) enligt MB 3:5. Landområdet är av riksintresse för friluftslivet.

Nordströmmarna ingår i de NATURA 2000-områden som regeringen godkänt (Gullmarsfjorden mm). Alla NATURA 2000-områden är att betrakta som riksintressen enligt 4:e kap 8§ MB med koppling till 7 kap 27-28§§. Tillståndsplikt enligt MB 7:28 gäller för alla verksamheter och åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett NATURA 2000-område.

Koljöfjorden ingår i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som skall skyddas enligt förordningen (SFS 2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken, 4:e kap, syftar bl a till att säkerställa natur- och kulturvärdenas nationella betydelse gentemot exploateringsintressen av olika former. Det innebär bland annat att:

- *Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast.... om det kan ske på ett sätt som inte skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna... utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet....*
- *Inom kustzonen får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.*

Kommunens mål är att möjliggöra en mångfald av boenden i attraktiva goda livsmiljöer med hänsyn tagen till hållbar utveckling. Kompletterande grupper av hus, eller enstaka hus, inom den s k kustzonen, skall etableras i anslutning till befintlig bebyggelse. Dessa kompletteringar förutsätter godkända VA-lösningar. Tomtstorleken skall endast avse en begränsad yta.

Väl anpassad kompletteringsbebyggelse medför enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap MB om VA-frågan kan lösas på ett godtagbart sätt samt områdenas karaktär behålls och natur- och kulturvärden skyddas.



Karta utvisande planområde samt strandskydd (blå linje) och NATURA 2000-område (grön linje)

## Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. I anslutning till planområdet finns följande byggnadsplaner:

*DR 3, fastställd 1959-04-29*

*DR 5, fastställd 1963-08-21*



*Gällande byggnadsplaner/detaljplaner i anslutning till planområdet*

Byggnadsplanerna reglerar fritidsbebyggelse inom Munkeby.

Byggnadsplanerna saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt plan- och bygglagen tills de ändras eller upphävs.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt MB 7:e kap. Endast strandzonen utanför gällande byggnadsplaners avgränsning ingår i strandskyddsområdet.

## Planprogram

Program för detaljplan upprättades 2006-09-29 av Planeco samhällsplanering. Programsamråd genomfördes under november 2006—januari 2007. Miljö och stadsbyggnadsnämnden godkände, 2007-10-18, programmet som underlag för upprättande av detaljplan.

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Munkeby ingår i översiktsplanen under begreppet "kustzonen". Komplettering av bebyggelse kan ske under vissa villkor. Ingen påtaglig skada av riksintresset bedöms

uppkomma. Förslaget är i överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

#### BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning skall motiveras, se vidare under rubrikerna KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE samt FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN.

Miljöbedömning krävs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Förslaget innebär en förtätning inom ett befintligt bebyggelseområde. Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte enligt vår uppfattning av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall inte upprättas. Länsstyrelsen har under programsamrådet framfört att man delar kommunens uppfattning.

#### DETALJPLANENS INNEHÅLL

##### **Natur och vegetation**

Planområdet utgörs av ett mot söder/öster jämnluttande nyligen avverkat skogsparti. Medellutningen uppgår till cirka 7%. Marken består av berg / alternativt tunna jordlager ovan berg, i söder med inslag av sand.

Befintliga gärdesgårdar har mätts in. Dessa har inget biotopskydd (endast i odlingslandskapet) enligt Miljöbalken men kommer i huvudsak att kunna bevaras.

Möjligheten för allmänheten att passera genom området tillgodoses genom att befintliga stigar bibehålls respektive flyttas något och säkerställs som naturmark.



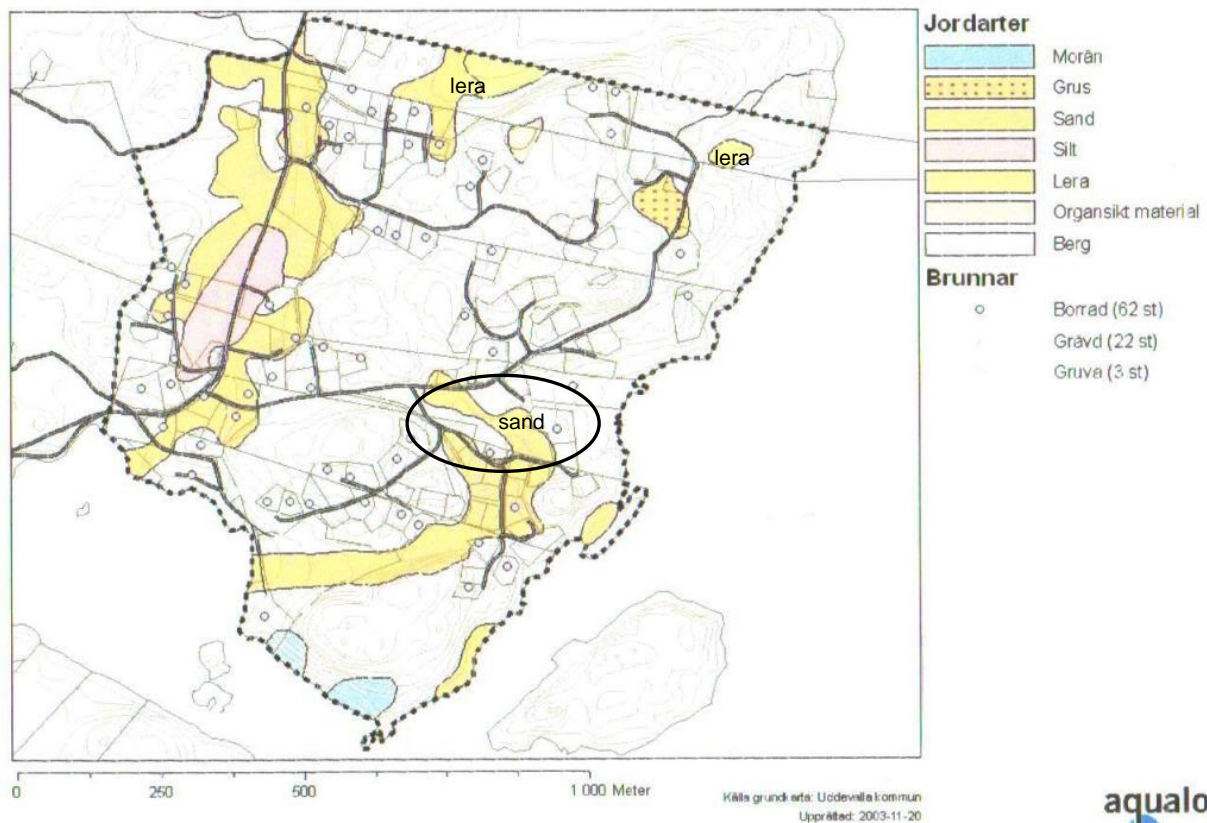
*Gärdesgård som avgränsar planområdet i söder*

## Geoteknik m m

Den översiktliga jordartskartan redovisar att det inom området förekommer urberg samt postglacial finsand.



I anslutning till den grundvattenutredning som utförts av Aqualog 2004 gjordes en geologisk fältundersökning. Berggrunden består i huvudsak av sedimentgnejs med betydande inslag av pegmatit och amfibolit. Inslag av sand förekommer bl a inom planområdet. De geotekniska förutsättningarna är goda. Marken är jämnt sluttande. Stabilitetsproblem föreligger inte. Förutsättningar för blocknedfall eller bergras inom planområdet eller från i norr liggande fastigheter saknas.



aqualog

Utdrag ur jordartskarta, Aqualog 2004, planområdets ungefärliga läge illustreras

Enligt översiktliga geostrålningskartor ligger Munkeby inom så kallat normalriskområde avseende radon. I samband med grundvattenutredningen konstaterades att förhöjda radonhalter kan förekomma relaterade till förekomsten av pegmatit. Analyserade vattenprover från grundvattentäkter i området visade i flera fall förhöjda radonhalter i vatten. Planbestämmelse införs med innebörden att byggnad och grundläggning skall



utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids. Vattenkvaliteten i nya vattentäkter avseende radon måste klarläggas.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

### Bebyggelse

Planförslaget innehåller fem nya tomter avsedda för fritidshus i en våning som en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse. Bifogad illustration redovisar tomter mellan 1500—2300 kvm. Terräng och topografi skapar förutsättningar för ett naturanpassat byggande. De rymliga tomterna bidrar till bibehållen luftighet. En bestämmelse om minsta tomtstorlek >1500 kvm införs så att syftet med en glesare, naturanpassad bebyggelse inte motverkas. Byggrätten på respektive fastighet begränsas till 120 kvm för huvudbyggnad samt 30 kvm för förråd, ett fritidsboende av hög kvalitet med plats för flera generationer.

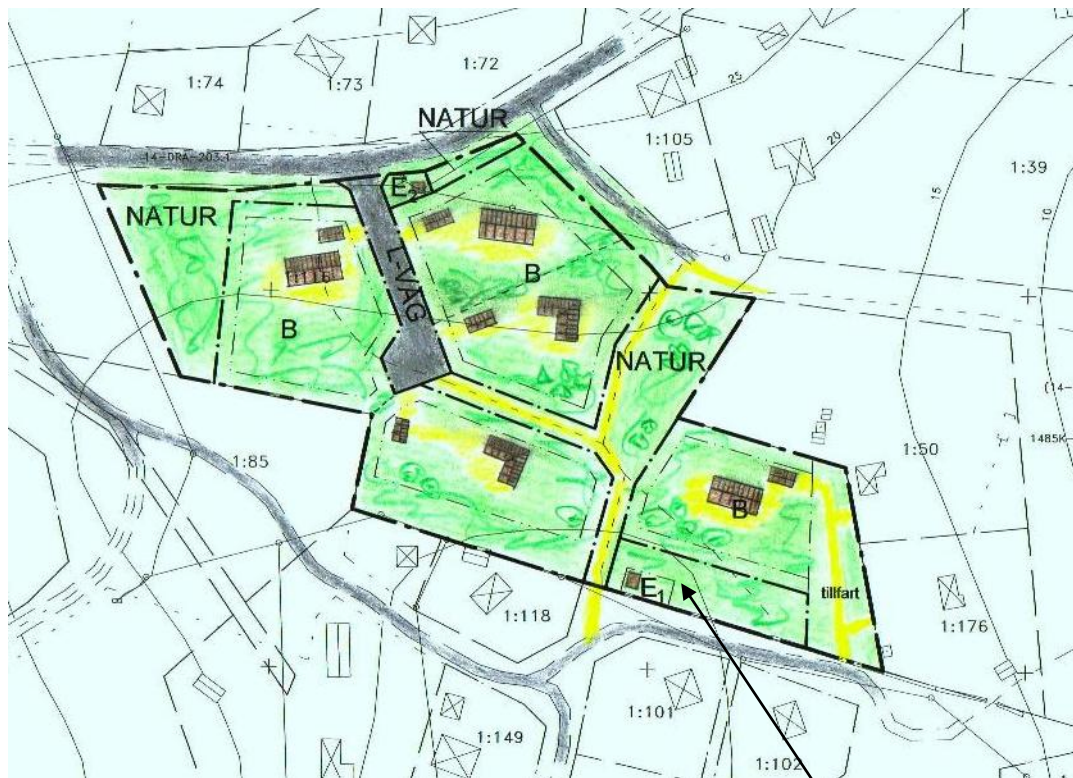


Illustration föreslagen bebyggelse

Plats för reningsverk

All bebyggelse skall anpassas till landskapsbilden. Kunskap och aktsamhet skall prägla placering, formgivning och färgsättning. Särskilda bestämmelser avseende material, färgsättning m m är dock inte nödvändiga då de nya tomtplatserna inte är exponerade från sjösidan.

### Fritid/rekreation

Kustlandskapet erbjuder stora möjligheter till fritid, rekreation och naturupplevelser. Koljöfjorden och Nordströmmarna är attraktiva områden för bad- och båtliv mm.

## **Service**

Munkeby saknar helt servicefunktioner. Närmaste livsmedelsbutik finns i Rotviksbro, cirka 15 km österut.

## **Vägar och trafik**

Allmän väg leder fram till Munkeby och färjeläget till Ängön/Flatön. Inom Munkeby ansvarar vägsamfälligheter för vägnätet. Befintlig tillfartsväg (Södra Gruvvägen) som nyligen breddats fram till Stora Harholmevägen har god kapacitet och föreslås användas som tillfart. En "lokalväg" för 4 tomter föreslås. Denna kan anslutas till Södra Gruvvägen med goda siktförhållanden. Lokalvägen föreslås inte få sådan standard att kommunens renhållningsfordon skall trafikera den.

Den femte tomten föreslås få gemensam tillfart med de bägge fritidsfastigheterna i öster (Munkeby 1:50 och 1:176) och ansluta till Lilla Harholmevägen.

Kollektivtrafik saknas längs allmänna vägen. Busslinjer finns längs länsvägen till Skaftö cirka 5 km från Munkeby.

Parkering skall anordnas inom egen fastighet.

## **Vatten, avlopp och dagvatten**

Enligt översiktsplanen ingår Munkeby i "problemområde för dricksvatten och avlopp". Anmälningsplikt gäller för enskilda vattentäkter. För fler fastigheter som använder samma vattentäkt krävs tillstånd enligt miljöbalken.

### Dricksvatten

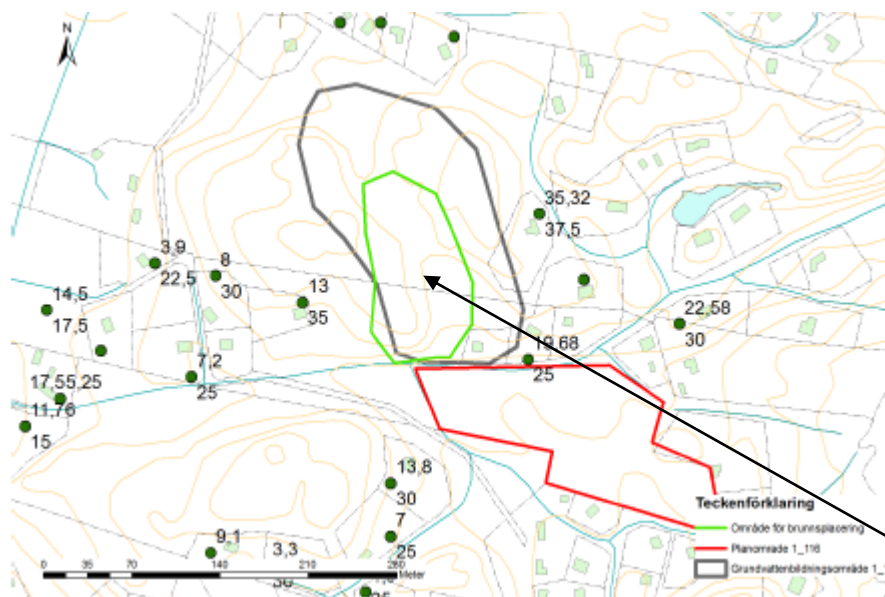
En särskild grundvattenutredning har tagits fram av Uddevalla kommun genom Aqualog AB. Rapporten är daterad 2004-02-10. Av denna framgår att tillgången på grundvatten är begränsad med hänsyn tagen till "mer omfattande" ny bebyggelse samt omvandling av fritidshus till helårshus. Risk för saltvatteninträngning inom framförallt de lägre belägna områdena närmast fjorden är påtaglig. Mindre förtätningar är dock möjliga inom vissa delområden om högst två fastigheter får utnyttja samma brunn. Utredningen visar att dricksvatten av god kvalitet bedöms kunna erhållas.

Tillstånd till vattentäkt(-er) skall baseras på en kompletterande hydrogeologisk utredning. Denna skall redovisa antal, placering och utformning av planerade vattentäkter samt ge svar på att tillräcklig mängd dricksvatten av god kvalitet kan erhållas och att omgivande dricksvattentäkter inte påverkas negativt av förslaget.

Aqualog genomförde under 2009 en kompletterande "Hydrologisk utredning och bedömning av vattentillgång för nybyggnad av fem enfamiljshus på fastigheten Munkeby 1:116", daterad 2009-09-21. Utredningen visar låg risk för saltvatteninträngning samt att grundvattenbildningen med stor sannolikhet överstiger förväntat uttagsbehov. Tre stycken borrhål föreslås placeras norr om planområdet och försörja planerade fem fritidshus. Följande förutsättningar gäller:

- Maximalt borrhål 80 meter
- Minst 30 meter mellan brunnarna
- Borring sker till olika spricksystem
- Vattennivån mäts i närliggande brunnar då nya brunnars kapacitet testas
- Kloridhalten mäts under borring

- Fritidshusen förses med vattensnål teknik och restriktioner beträffande vattenförbrukning
- Vattenförbrukningen mäts och registreras halvårsvis



Utdrag ur hydrologisk utredning utvisande lämplig placering av brunnar (grön linje), planområdet illustreras med röd linje

### Avlopp

Tillkommande bebyggelse är avsedd för fritidsboende. I enlighet med kommunens uppfattning skall dock all tillkommande bebyggelse bedömas som permanent ur VA-synpunkt.

Munkeby ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för avlopp. Uddevalla kommun arbetar för närvarande med att ta fram en VA-strategi vars målsättning är att minska läckage av kväve och fosfor till kustvatten och vattendrag. I VA-strategin prioriteras områden där kommunen avser att dra fram kommunalt avlopp, för närvarande områden i anslutning till där överföringsledningar byggs ut. Inom områden där kommunalt verksamhetsområde inte prioriteras stödjer kommunen egna initiativ till gemensamhetsanläggningar med hög standard och enskilt huvudmannaskap då de sammantaget ger en positiv miljöeffekt. Munkeby är ett exempel där det vid förtätning, omvandling och vid ny planläggning eller utökade byggrätter inom utpekade problemområden för avlopp förutsätts gemensamma lösningar. Utsläpp från avloppsanläggningar ska dras ut på ett sådant avstånd att man minimerar risken att påverka bevarandevärda arter och habitat.

Avloppsanläggning för färre än 200 personer kräver tillstånd från Miljö och stadsbyggnad. Ansökan om tillstånd för en gemensam avloppsanläggning, s k minireningsverk med efterbehandling, har lämnats in till Miljö och Stadsbyggnad under våren 2010. Anläggningen dimensioneras för 15 hushåll och föreslås placeras i lågpunkten i planområdets södra del. Här finns förekomst av sand som i bästa fall kan utnyttjas för efterföljande infiltration av det renade avloppsvattnet. Alternativt anläggs en markbädd för efterbehandling varifrån resterande vatten leds/pumpas till Koljöfjorden. Utsläppspunktens läge bestäms vid tillståndsgivningen.



*Minireningsverk placeras i lågpunkten i söder*

Angående funktion och effektivitet m m för minireningsverk hänvisas till Länsstyrelsen i Västra Götaland, rapport 2009:7, "Tillsyn på minireningsverk inklusive mätning av funktion".

Avloppsanläggningen dimensioneras för de fem tillkommande fastigheterna samt ytterligare cirka 10 fastigheter som visat intresse att ansluta sig. Föreslagen placering av minireningsverket innebär dock möjlighet för fler fastighetsägare att ansluta sig till anläggningen som i så fall får dimensioneras upp.

### Dagvatten

Uddevalla kommun har tagit fram en dagvattenpolicy. Enligt denna bör, *"från ett exploateringsområde inte avledas mer vatten efter det är bebyggt än det gjorde innan"*. De tunna jordlagren och förekomsten av berg försvårar ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Samtidigt ger stora tomter förutsättningar till att regnvatten naturligt tas upp av växtligheten. Fördröjningsmagasin med bräddavlopp inom fastighet (området) kan vara en alternativ lösning. Fördröjningsmagasinet har den effekten att "hastig" avrinning undviks och marken kan ta upp visst vatten genom infiltration och perkolation. Dagvattenfrågan bevakas i bygglov/bygganmälskedet.

### **Elförsörjning**

Inom området finns en transformatorstation/nätstation samt kablar och luftledningar tillhöriga Vattenfall. Stationen har kapacitet för ytterligare 5 fastigheter. Den luftledning som sneddar över planområdets nordöstra del föreslås läggas i kabel utanför kvartersmark.

### **Uppvärmning**

Uppvärmning skall ske med vattenburna system då de bättre kan samordnas med alternativa energikällor/uppvärmningsformer. Utnyttjande av förnyelsebara energikällor skall uppmuntras. Exempel på sådana kan vara pelletsanläggning och/ eller solfångare/ -paneler.

## **Sophämtning**

Sophanteringen sköts av Uddevalla kommun genom Uddevalla Energi. Anpassning till källsortering skall beaktas. Söpkärl skall köras fram till tillfartsvägarna vid sophämtningstillfällena.

## **Störningar**

Inga störningar kan påräknas. Reningsverket skall utformas och skötas på sådant sätt att olägenheter för närliggande bebyggelse inte uppkommer. Särskilt kontrollprogram upprättas.

## **Miljökvalitetsnormer**

Enligt miljöbalken, 5 kap. skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormer finns för luft samt yt- och grundvattenförekomster. Koljöfjorden ingår även i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som skall skyddas enligt förordningen (SFS 2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte innebära att gällande normvärden överskrids eller motverka att miljökvalitetsnormen för vatten uppnås.

## **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas görs nedan en sammanfattning av de miljömässiga konsekvenserna som ett genomförande kan innebära.

### **Bedömning av miljökonsekvenser**

#### Mark och vatten

Nivåskillnaderna är måttliga. Byggnads- och anläggningsarbeten innebär viss påverkan på befintlig mark genom att sprängningsarbeten sannolikt måste utföras. Ett anpassat byggande minskar påverkan.

Mängden hårdgjorda ytor kommer att öka något vilket innebär en ökad mängd regnvatten att ta om hand. Tomternas storlek möjliggör naturlig infiltration där marklagren är lämpliga. Framförallt i områdets södra del förekommer sandlager som kan utnyttjas för naturlig infiltration. Där naturlig infiltration inte är möjlig föreslås att fördröjningsmagasin anläggs. Överskottsvatten leds bort från området via naturmark och diken.

#### Klimat

Områdets läge i en söderslutning ger förutsättningar till ett bra lokalklimat med goda solvärden mm.

#### Landskapsbild

Området är bebyggt sedan tidigare. Ingen exponering från sjösidan. Väl anpassat byggande inom stora naturtomter innebär liten påverkan på landskapsbild.

#### Natur

Naturmark av mindre värde tas i anspråk för bebyggelse. Begränsad byggrätt bibehåller luftigheten.

#### Transporter

Behovet av transporter kommer att öka något.

## Störningar

Inga.

## Hälsofrågor

Anslutning av avlopp till reningsverk för fler fastigheter än de tillkommande bidrar till en långsiktigt hållbar lösning. Dricksvatten av god kvalitet kan erhållas.

## Överensstämmelse med lokala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål för Sverige. Målen beskriver de miljö kvaliteter som måste uppnås för våra gemensamma natur- och kulturreсурser och en hållbar samhällsutveckling. Följande miljömål har bedömts särskilt viktiga för Uddevalla kommun:

- God bebyggd miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Grundvatten av god kvalitet
- Ingen övergödning
- Begränsad klimatpåverkan
- Levande sjöar och vattendrag

Uppförande av fem nya fritidshus inom ett befintligt fritidshusområde där vatten- och avloppsfrågan kan lösas tillfredsställande är förenligt med ovanstående miljömål.

Med hänvisning till ovanstående görs bedömningen att ett genomförande enligt förslaget inte medför en betydande påverkan på miljön. Förslaget bedöms inte heller innebära risk för negativ påverkan på NATURA 2000-området, medför ingen skada på riksintresset eller överskridande av någon miljö kvalitetsnorm. Sammantaget bedöms en utbyggnad enligt förslaget ha en övervägande positiv påverkan på miljömålen. Vidare bedöms förslaget inte medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark och vatten.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov för bostadshus får inte ges förrän av Miljö och Stadsbyggnad godkänd vattenförsörjning kommit till stånd, exempelvis enligt förslag i hydrogeologisk utredning daterad 2009-09-21.

Bygglov för bostadshus får inte ges förrän godkänd spillvattenanläggning kommit till stånd.

Detaljplanens bestämmelser innehåller inga förändringar i lovplikten i övrigt.

## **REVIDERING**

Efter utställningen har detaljplanen reviderats. Planbestämmelsen för radon har förtydligats. De administrativa bestämmelserna har kompletterats avseende att bygglov för bostadshus inte får lämnas förrän godkänd vattenförsörjning samt spillvattenanläggning kommit till stånd.

## HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering med Leif Carlsson som planförfattare.

Uddevalla den 14 april 2011

Leif Carlsson  
planförfattare