



ANTAGANDEHANDLING

REGISTRERINGSDATUM	
Antagandedatum:	2011-06-16
Lagakraftdatum:	2012-04-19
Arkivnr:	DR 107

PLANBESKRIVNING Tillhörande detaljplan för Munkeby 1.85 m. fl. i Uddevalla kommun.

Planhandlingar

Planen består av
Plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000

Till planen hör:
Illustrationskarta
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Program till detaljplan
Redogörelse för samråd

Dessutom finns följande utredningar:
Vattenbalansberäkningar Aqualog
Bedömning av vattentillgången, Aqualog 2009-09-18
Bedömning av vattentillgång, COWI 2010-12-01
Förprojektering av avloppsanläggning
Bergrasriskutredning, WSP 2009-03-13

Planens syfte

Syftet med planen är dels att tillse att byggrätterna inom planområdet blir mer ändamålsenliga – större - när fastigheterna kan anslutas till en avloppsreningsanläggning. Samtidigt skapas möjlighet till 3 nya byggrätter som avstyckas från fastigheten Munkeby 1.85.

Tillskapandet av nya byggrätter har prövats i planprogram godkänt av kommunen under 2008, och samråd godkänt under 2010

Förenligt med kap 3,4 och 5 i MB

Kommunens kustområde är på grund av natur- och kulturvärdena i sin helhet av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap.

Det innebär bland annat att :

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden om det kan ske på ett sätt som inte skadar området natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

-Inom kustzonen får fritidsbebyggelse komma till stånd i endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse

Väl anpassad kompletteringsbebyggelse inom de i översiktsplanen markerade områdena medför enligt kommunens mening ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap MB, om man kan lösa VA-frågan



Planförslaget bedöms utifrån ovanstående hänseenden vara förenliga med miljöbalkens bestämmelser.

Planen omfattar endast tidigare planlagd mark och inga nya användningssätt tillskapas. Det kan därmed sägas vara förenligt med rubr kapitel.

Översiktsplan/riksintressen mm

I kommunens översiktsplan (ÖP 2002), antagen 2002-11-12, 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.

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.

Kommunen framför vidare att "kustzonen med sina natur- och kulturvärden kan inrymma ny bebyggelse, förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning." Väl anpassad kompletteringsbebyggelse inom de i översiktsplanen markerade områdena medför enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap MB om VA-frågan kan lösas på ett godtagbart sätt.

Översiktsplanen redovisar att Munkeby ingår i "område där komplettering av bebyggelse kan ske under vissa villkor". Det framgår även att "det är ett kommunalt övergripande mål att underlätta för fortsatt bosättning i vackra och attraktiva lägen där man kan dra nytta av de stora natur- och kulturvärdena utan att skada dem

Enligt den gällande kommunomfattande översiktsplanen är området avsett för nuvarande markanvändning, vilket är fritidsbebyggelse.

Kommunens ställningstagande till allmänna intressen innebär att man skall arbeta aktivt för att kunna erbjuda attraktiva områden med



kustboendets kvaliteter, under förutsättning att frågor som service, VA och dylikt kan lösas.

Områdenas natur- och kulturvärden är i dessa sammanhang nödvändiga tillgångar som bör förvaltas väl och utvecklas.

Översiktsplanen redovisar i grova drag var ny bebyggelse i kustzonen bör kunna tillkomma. Södra Munkeby och föreslaget planområde ingår i ett sådant område.

Planen grundar det sig på planprogram, daterat 2007 02 20.

Avsteg från planprogrammet har gjorts då området utvidgats till att omfatta även tre avstyckade bostadsfastigheter.

Plandata

Planområdet är beläget inom södra Munkeby i Uddevalla, ca 1,5 km från Dragsmarks kyrka, och ca 300 m från färjeläget Ängön.

Munkeby nås via lv 161 mellan Uddevalla och Lysekil. Därifrån tar man av mot Fiskebäckskil för att via lv 751 nå Dragsmark.

Föreslaget planområde är ca 3 ha och består förutom av etablerade tomter, av ett slybevuxet nordsluttande bergsområde.

Planen består av delar av tidigare planer för Munkeby, Dragsmark i Uddevalla kommun.

Området består av dels avstyckade bostadsfastigheter med olika ägare samt ett sammanhållet område, Munkeby 1: 85 i en ägares hand.

Tidigare ställningstagande

Planförslaget överensstämmer med ÖP 2002

Planprogram, daterat 2007 02 20

Dr 5 (14-DRA-333), fastställd 21 augusti 1963

Dr 2 (14-DRA-263), fastställd 6 november 1958

Dr 7 (14-DRA-359), fastställd 6 augusti 1965

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens inverkan bedöms inte utgöra någon sådan belastning på mark eller vatten att det innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser.

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. Miljökonsekvenser inarbetas i planen enligt följande:



Natur

Planen består förutom av sedan länge befintliga villatomter, av ett mindre naturområde. Områdets kvaliteter består av ett mindre höjdparti till vilket tillgängligheten är säkrad i planen. Den del som kommer att tas i anspråk som kvartersmark saknar intresse för det rörliga friluftslivet. Denna del är idag bevuxen med ungskog- tall och björk samt låga buskar, medan höjdpartiet har låg, gles buskbevaxning av främst en, tall och ljung

Markbeskaffenhet

Området är berg i dagen eller mycket nära till berg. Berget har på sin sydsida blockstruktur, men detta berör inte den tillkommande bebyggelsen. Grundläggningsförhållanden är således goda och kan hanteras i bygglovsprocessen.

Enligt bergsbesiktningen är bergmassan inom fastighet Munkeby 1:85 m.fl. överlag ytterst stabil. Bergmassan är mycket sprickfattig och huvudsprickgrupperna är mycket gynnsamt orienterade med avseende på risken för skred. Bergmassan inom området för planerad avstyckning är ställvis brant men uppvisar egenskaper som ger för handen ett mycket stabilt område. På ett ställe finns potentiellt lösa flak vilka teoretisk skulle kunna glida ner mot huskroppen. De potentiellt lösa flaken ligger stabilt under normalt dränerade förhållanden.

Området bedöms som normalriskområde för radon.

Vattenkvaliteten i nya vattentäkter är utredd i en särskild utredning (bifogas)

Byggnaderna kommer att placeras naturanpassat i övergången mellan plan mark och den i söder liggande bergkanten.

Sprängning kommer att minimeras - viss sprängning är dock oundviklig vid servisplacering.

Mängden hårdgjorda ytor kommer att ökas marginellt, vilket medför att infiltration och avledning av dagvatten kan ske som i dag. För undvikande av att förorenat ytvatten når recipienten kommer fördröjningsmagasin att anordnas på alla nytillkomna fastigheter. Vidare kommer nya hårdgjorda ytor att undvikas.

Husens placering och tomternas storlek innebär att man får ett bra lokalklimat med solighet, vindlä och luftighet.

Husen kommer att anpassas till och komplettera den traditionella landskapsbilden. Ingen exponering från sjösidan.

Behovet av transporter kommer att öka marginellt, bortsett från under byggtiden.

Bebyggelse

Planförslaget innehåller tre nya tomter avsedda för bostadshus i en våning som en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse. Bifogad illustration redovisar tomter på ca 1200 kvm. Med hänvisning till terräng och topografi är det viktigt att åstadkomma ett väl anpassat byggande utifrån förutsättningarna. De rymliga tomterna medför att ny bebyggelse kan tillkomma på naturens villkor där mycket vegetation kan sparas. En bestämmelse om minsta tomtstorlek (1000 kvm) införs så att syftet med stora tomter 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.

Tillgängligheten för rörelsehindrade och övriga krav enligt BVL bevakas i bygglovskedet



Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området

Offentlig service

Inom närområdet finns en sommaröppen kiosk. Detaljhandel finns i Fiskebäckskil, Lysekil eller Rotviksbro. Större handelscentrum finns i Torp, Uddevalla.

Skola och förskola finns i Bokenäs, ca 10 km.

Vägar och trafik

Befintligt vägnät kommer att utnyttjas i befintligt skick.

Tillfartsvägen mellan Flatön och Fiskebäckskilsvägen har bärighetsklass 2, vilket har betydelse i första hand vid byggnationsfasen.

Tillkommande trafik beroende på planen bedöms som försumbar.

Hållplatser för kollektivtrafik finns på väg 751 för kommunikation till centralorterna Lysekil och Uddevalla.

Teknisk försörjning

I samband med planläggning i denna del och i ett område öster om planområdet kommer en avloppsanläggning att skapas t ex i form av en samfällighet. Avloppsanläggningen kommer att förläggas inom Munkeby 1:116 och eventuellt utlopp från ett reningsverk kommer att dras ut i Koljöfjorden, på behörigt avstånd från Gullmarns naturvårdsområde. Se utställd detaljplan för Munkeby 1:116. Utbyggnad enligt denna plan förutsätter medlemskap i samfälligheten eller avtal med anläggningens ägare.

Vatten för de tre nya tomterna kan erhållas ur nya brunnar på dessa. När ansökan om bygglov inom någon av de fem redan avstyckade tomterna behandlas kan det erfordras att rättighet till ny vattentäkt inom 1:85 söks och erhålles. En särskild beteckning på plankartan (g1) innebär att lantmäteriet kan pröva möjligheten att ägaren till 1.85 får upplåta grundvatten för fler än de egna fastigheterna. I förrättningen prövas bl a även ersättningsfrågan och rättigheten att dra erforderliga vattenledningar.

Dagvatten föreslås infiltreras och avledas till befintliga diken efter att ha passerat ett fördröjningsmagasin, i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhanteringen.

Eldistribution sker idag och kommer att ske via Vattenfalls redan utbyggda nät. Kompletterande transformatorstation bedöms inte krävas i denna plan. Föreskrifter enligt Vattenfall kommer att följas.

Enligt ÖP ingår Munkeby i "problemområde för avlopp med utredningsbehov" samt "grundvattenområde med särskilt hög känslighet för föroreningar." Anmälningsskyldighet råder för enskilda vattentäkter.

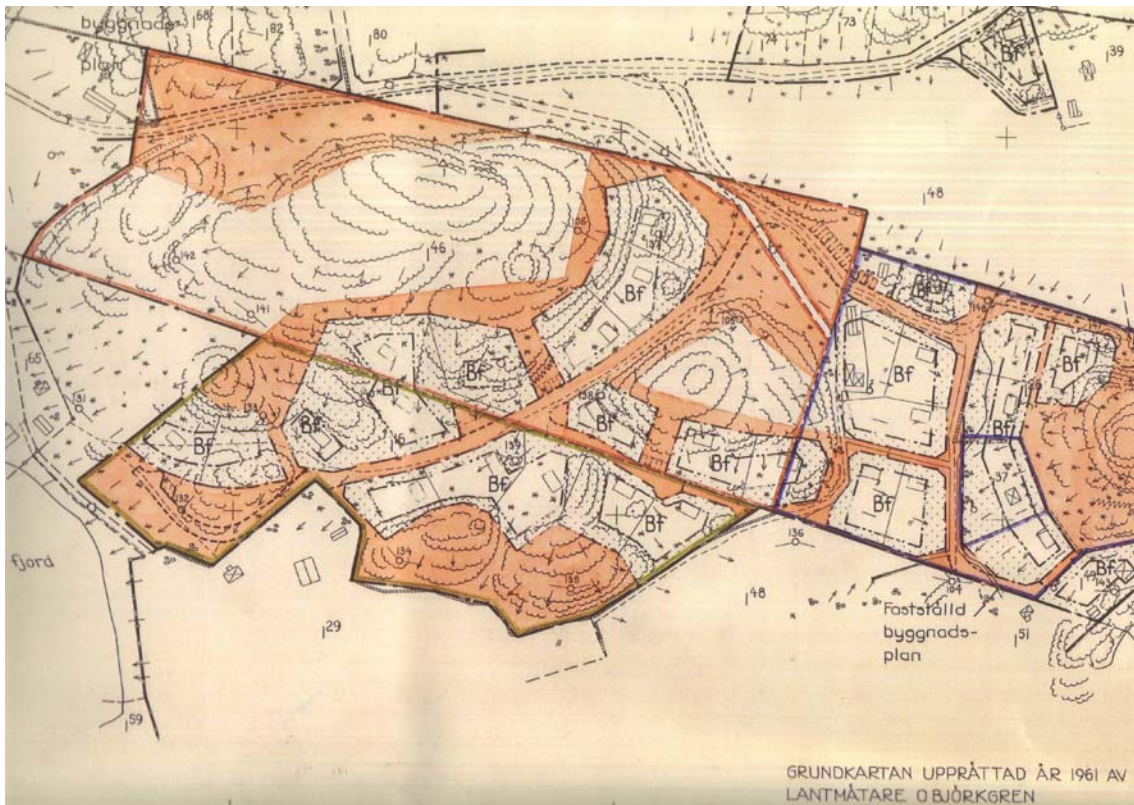
Två särskilda hydrogeologisk utredning har tagits fram

Enligt denna kan dricksvatten av god kvalitet erhållas inom Munkeby 1:85. För de tre befintliga fastigheterna i väster är tillgången sämre. Grundvattnet inom bergsområdet på 1:85 bedöms räcka även till dessa tre fastigheter.

Gemensam avloppsanläggning planeras i anslutning till området. Den föreslagna placeringen ger möjlighet till anslutning för fler fastigheter. Planeringen utgår från att det aktuella planområdet kan ansluta till reningsverket. Regnvatten förutsätts infiltreras via fördröjningsmagasin och avledas till befintligt dike.

Upphävande av förordnande enligt PBL 6:19/113§ BL

Delar av detaljplaneområdet för Munkeby 1.85 m.fl omfattas av förordnande enligt 113§ BL (1485k-Dr 5 fastställt 21 augusti 1963). Omfattning - se kartan nedan.



Förordnandet innebär "att ägarna till fastigheterna Munkeby 1:8, 1:16, 1:26 och 1:46 skola utan ersättning upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen i vad den fastställts upptagits som väg eller annan allmän plats och som angivits med röd färg å en till ärendet hörande kopia av byggnadsplanen"

Inom ovanstående planområde har det ännu inte bildats någon gemensamhetsanläggning för allmän plats. Inom delar av området finns en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.



Kommunen ska ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av PBL 6:19/113§
PBL - förordnande inom ny kvartersmark. Det gäller följande plats: Inom de
nya tomterna inom Munkeby 1:85
Detaljplanen kan inte antas förrän ansökningen har avgjorts.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens konsekvenser kommer att vara marginella. De nya byggrätterna innebär inget påtagligt intrång på mark som är av värde för området eller som har något värde för det rörliga friluftslivet.

Tillkommande trafik och tillkommande bebyggelse kommer att ha marginell inverkan.

.....

Dan Björkman
Arkitektkontoret Vallgatan Acron AB