



Planeco samhällsplanering

Detaljplan för

Ammenäs 1:201

Forshälla, Uddevalla kommun



Upprättad av Planeco samhällsplanering
den 21 januari 2010

Antagandehandling

Antagen av Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 15 april 2010

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för

AMMENÄS 1:201

Forshälla, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering den 21 januari 2010

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ☒ plankarta
- ☒ planbeskrivning
- ☒ genomförandebeskrivning
- ☒ utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- ☒ samrådsredogörelse
- ☒ fastighetsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen upprättas i syfte att kunna utvidga fastigheten Ammenäs 1:201 genom tillköp av mark från Ammenäs 1:2 samt att få uppföra garage/förråd inom det tillförda området.

PLANDATA

Ammenäs är beläget cirka 15 km väster om Uddevalla, mellan väg 679 och Havstensfjorden/Byfjorden. Detaljplanen omfattar fastigheten Ammenäs 1:201 belägen vid Kodammsvägen samt cirka 400 kvm av Ammenäs 1:2. Ammenäs 1:201 gränsar till bebyggda fastigheter i norr, söder och väster.



Översikt planområde

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/riksintressen m m

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. Havstensfjorden med tillhörande strandområden är av "riksintresse för naturvärden" enligt MB 3:6 samt av "riksintresse för yrkesfisket/lekområde torsk" enligt MB 3:5. Farleden är av riksintresse för sjöfarten. Vatten- och strandområdena är av allmänt intresse för friluftslivet. Havstensfjordens norra delar utgör även naturreservat samt Natura 2000-område.

Havstensfjorden ingår även i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som skall skyddas enligt förordningen 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....

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.

Ammenäs ingår vidare i den fördjupade översiktsplanen för Staden Uddevalla från 1996. Av denna framgår bl a att staden i första hand bör förtätas inom sina gränser, i andra hand utvecklas västerut.

Översiktsplanen ger följande rekommendationer för bygglovprövning och detaljplanering:



REKOMMENDATIONER FÖR BYGGLOVPRÖVNING OCH DETALJPLANERING

Områden dit kommunen vill styra bebyggelsen

- D1** Områden som kan bli aktuella för ny stadsbebyggelse, skyddsområden och trafikleder. Detaljplan krävs.
- D2** Trädgårdsstaden. Detaljplan krävs eller behöver ändras.
- D3** Entadsbebyggelseområden under omvandling till areenitbebyggelse.
- D4** Områden med befintlig tätbebyggelse där detaljplan krävs.

Områden som inte är lämpliga för ny bebyggelse

- R1** Områden utanför detaljplan som har stor betydelse för rekreation och naturvård.
- R2** Områden där utveckling av stadsbebyggelsen inte är lämplig.

Detaljplan

För planområdet gäller:

Byggnadsplan för Ammenäs 1:2 m fl (FO 2), 14-FOR-877, fastställd 1958-06-19. Byggnadsplanen upprättades ursprungligen för att medge uppförande av fritidshus.

Byggnadsplanen har ändrats genom ÄD Forshälla 2, antagen 2002-03-21. ÄD-planen medger byggrätt för helårsbebyggelse, 200 kvm.

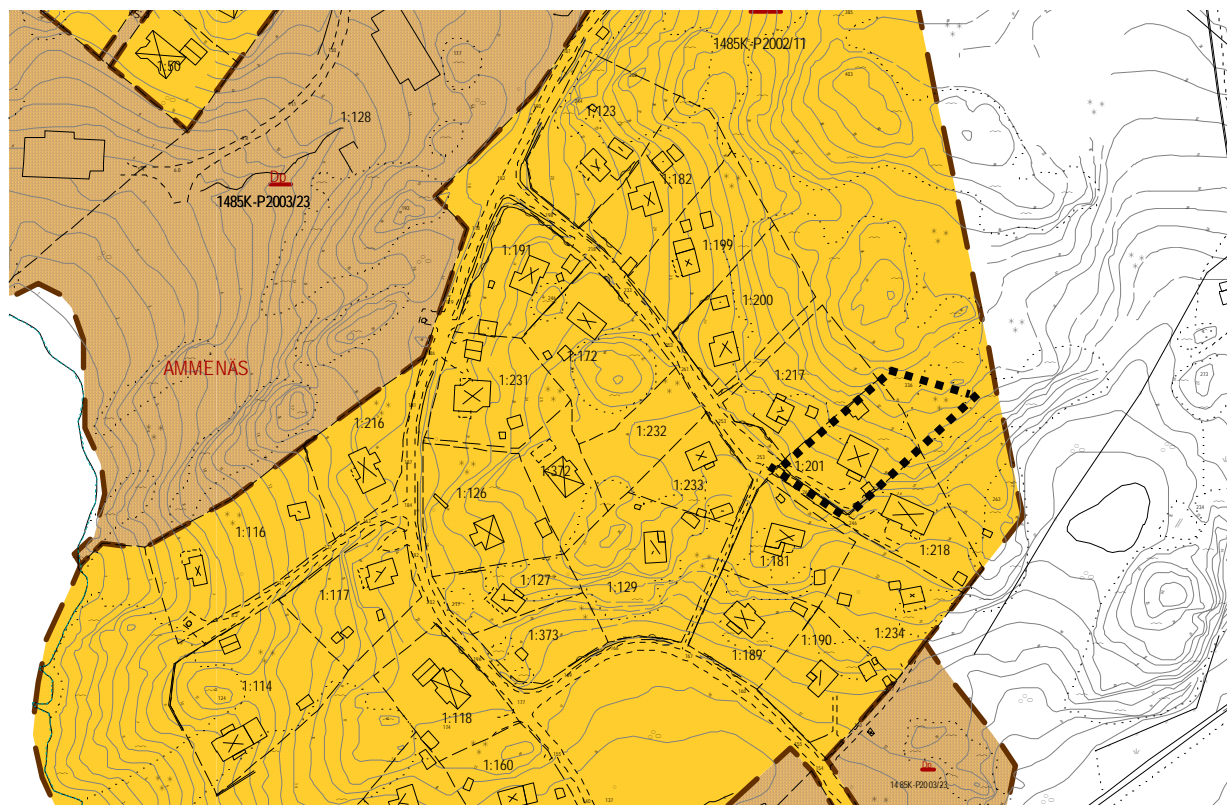
Genomförandetiden har upphört men byggnadsplanen/ÄD-planen gäller som detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2009 att medge tillstånd att upprätta detaljplan.

Planprogram

Särskilt planprogram bedöms inte nödvändigt att upprätta.



Gällande detaljplaner med planområdet schematiskt inlagt

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Ammenäs ingår i översiktsplanen under begreppet "Fritidsbebyggelseområden under omvandling till åretruntbebyggelse". Ingen skada på 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 FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN samt KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE.

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 mindre utökning av kvartersmarken inom ett befintligt planlagt bebyggelseområde. En detaljplan i enlighet med förslaget bedöms vara liten på lokal

nivå och 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 plansamrådet framfört att man delar kommunens bedömning.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Naturförhållanden m m

Planområdet utgörs av en bergssluttning, lutande drygt 10 % mot sydväst. Tomtens nordöstra del som angränsar till naturmarken är bevuxen med träd. Tomten i övrigt består av anlagd trädgård och naturtomt. De högsta partierna är belägna drygt 30 meter över havet.



Ammenäs 1:201



Marken består huvudsakligen av berg samt tunna jordlager ovan berg.

Goda grundläggningsförhållanden föreligger. Huset är grundlagt på berg. Inga stabilitetsproblem förekommer. Förutsättningar för bergras saknas.

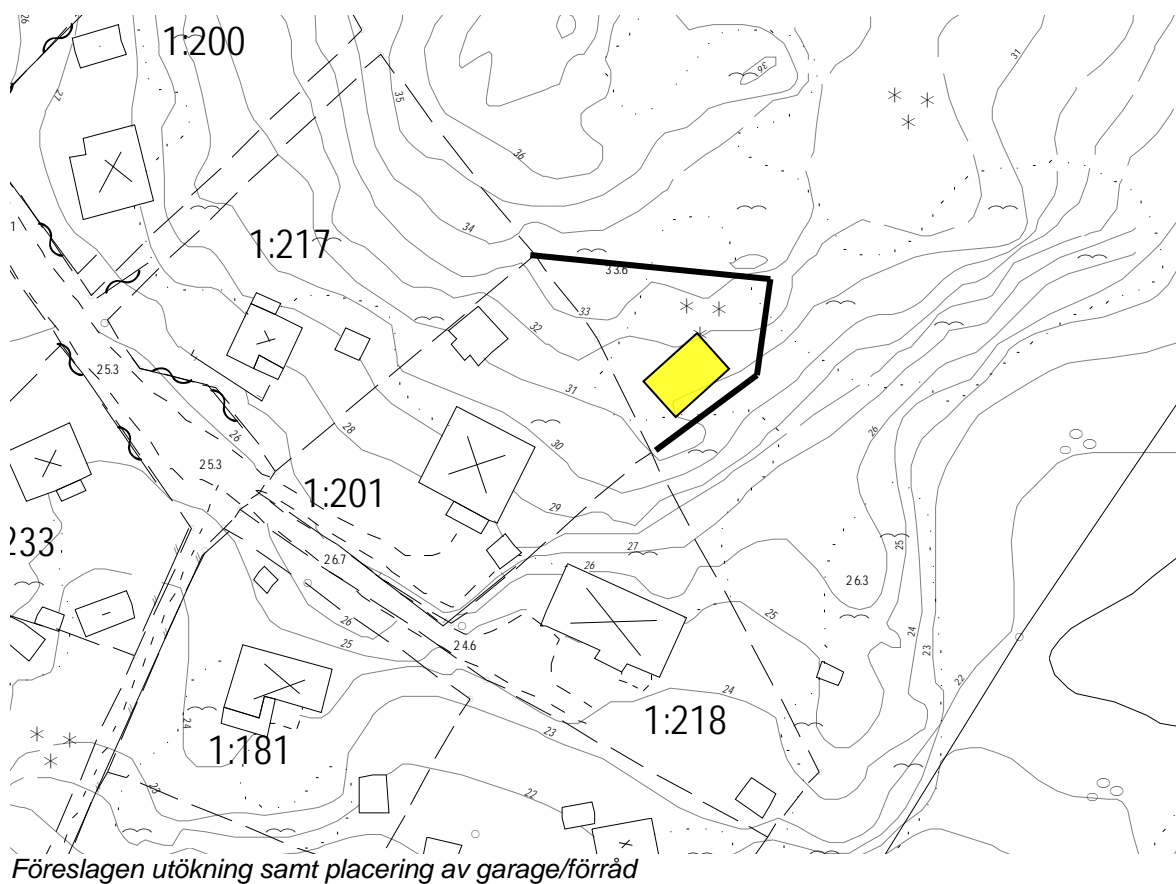
Enligt översiktliga geostrålningskartor ligger Ammenäs inom så kallat normalriskområde avseende radon. Det innebär att bostadshus skall förses med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att det är lågriskområde. Planbestämmelse om att gränsvärden för radon inomhus skall uppfyllas finns i gällande detaljplan och införs även i denna detaljplan. Boverkets byggregler (BBR) anger att medelvärde för radon i inomhusluft inte får överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Cirka 30 meter öster om planområdet finns en fornlämning, Forshälla 172, en förhistorisk boplats. Fornlämningen begränsas i väster av berg och påverkas enligt Bohusläns Museum inte av detaljplanen.

Bebyggelse

På fastigheten finns ett bostadshus, en "lillstuga" samt förrådsbyggnad/friggebod. Befintliga byggnaders placering på tomten begränsar möjligheterna till att uppföra ett garage/större förråd inom befintlig tomt. Därför föreslås en utvidgning av fastigheten med cirka 400 kvm i öster (tomtens bakkant) där denna byggnad kan placeras. Denna mark utgör så kallad parkmark i gällande byggnadsplan/ÄD-plan. Intrånget är marginellt och påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till naturmarken.



Befintligt förråd flyttas

Planbestämmelserna anpassas till gällande detaljplan/ÅD-plan.

Service

Inom Forshälla finns såväl förskola som skola (0-12). För övrig offentlig service samt kommersiell service hänvisas till tätorten samt till Torp Köpcenter.

Fritid/rekreation

Kustlandskapet erbjuder stora möjligheter till fritid, rekreation och naturupplevelser. Längs fjordarna finns attraktiva områden för bad- och båtliv mm.

Vägar och trafik

Från allmänna vägen (väg 679) mellan Lerbomotet (väg E6) och Ammenäs/Sund nås planområdet via Ammenäsvägen—Stångevägen—Ingmans väg—Kodammsvägen.



Fastighetens anslutning till Kodammsvägen

Teknisk försörjning/uppvärmning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

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 pelletspanna och solfångare/-paneler.

För det lokala elnätet ansvarar Uddevalla Energi.

Störningar/miljöpåverkan

Bebyggelsen har ingen omgivningspåverkan.

Gällande miljökvalitetsnormer överskrids inte.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE

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

Bedömning av miljökonsekvenser

Markanvändning

Området är sedan tidigare planlagt och bebyggt med bostadshus. Utökningen berör allmän platsmark i gällande plan. Utökning av kvartersmarken med cirka 400 kvm påverkar endast i liten omfattning allmänhetens tillgång till naturmark.

Mark och vatten

Ingen eller liten påverkan, fastigheten är redan bebyggd.

Klimat

Läget i en sydvästsluttning ger förutsättningar till ett bra lokalklimat.

Landskapsbild

Ingen påverkan. Området är bebyggt sedan tidigare.

Natur

Liten påverkan, cirka 400 kvm naturmark överförs till kvartersmark. Tillgängligheten till naturmarken påverkas inte.

Transporter

Ingen påverkan.

Störningar

Ingen påverkan.

Överensstämmelse med lokala miljömål

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

Det som föreslås är förenligt med ovanstående miljömål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Utökad lovplikt

Bygglov krävs för att anlägga eller väsentligt ändra anordningar för grundvattentäkter (gäller såväl för vattenuttag som energiändamål).

HANDLÄGGARE

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

Uddevalla den 21 januari 2010

Leif Carlsson
planförfattare