

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för del av

SKAVERÖD 1:5

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2007-12-04
Reviderad: 2008-02-04



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

Rådhuset
Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Detaljplan för del av SKAVERÖD 1:5

Uddevalla kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Övriga utredningar:

- Stabilitetsbesiktning, Bergab 2007-10-22
- Förtydligande Stabilitetsbesiktning, Bergab 2008-02-04

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I nordligaste delen av Uddevalla kommun, intill Saltkällefjorden, ligger Skaveröds fritidsområde. För området gäller en äldre byggnadsplan (1970). Två fritidshus, som ligger på ofri grund och på allmän platsmark, har önskemål om att avstycka tomter och få byggrätt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om att man är beredd att pröva de föreslagna förändringarna i detaljplan.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet ligger inom det kust- och skärgårdsområde som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet är av riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1 och 4§§. Detta innebär att ingrepp i miljön skall ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets samlade natur- och kulturvärden eller inskränker på tillgängligheten till strandområdena.

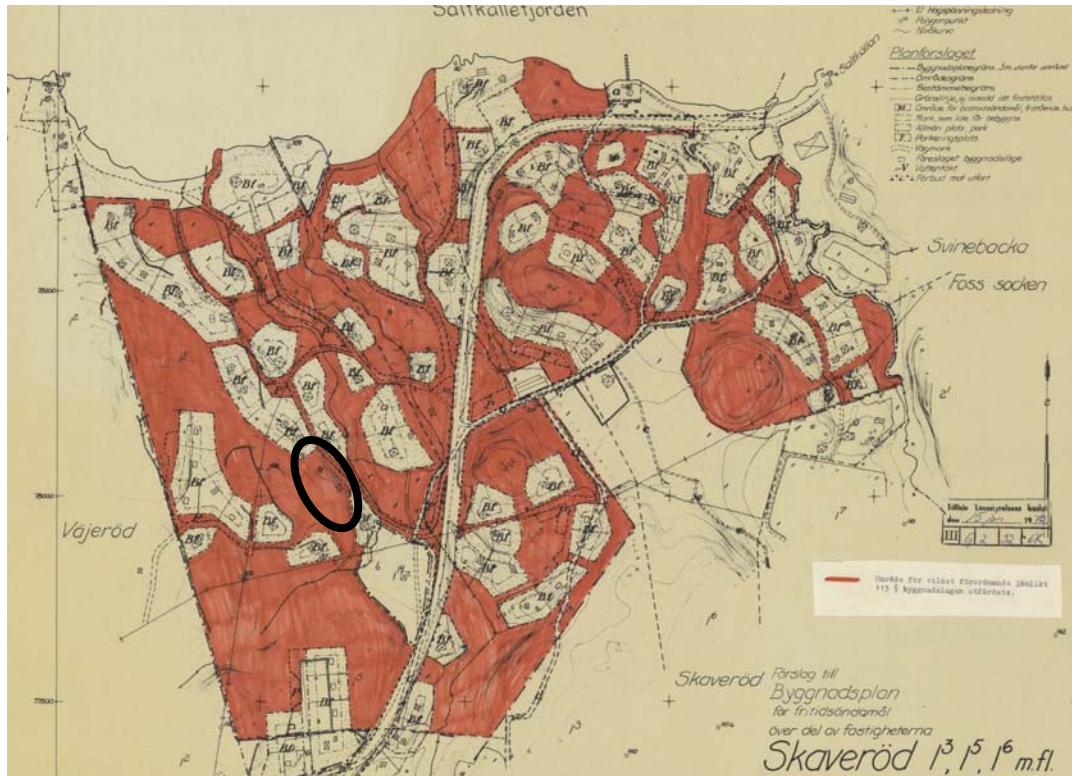
För Gullmarn och dess närmaste omgivning gäller bestämmelser för Gullmarns naturvårdsområde enligt tidigare lagstiftning. I miljöbalken behandlas detta område som naturreservat (7 kap 4-8§§). Gullmarn är också ett Natura 2000-område, d v s ingår i ett europeiskt nätverk av skyddade naturområden. Åtgärder inom Natura 2000-området är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Planområdet ligger ej i direkt anslutning till de mark- och vattenområde som omfattas av dessa förordnanden.

Förordnanden

För den allmänna platsmarken i den gällande detaljplanen gäller förordnande enligt PBL 6:19, (tidigare § 113 byggnadslagen). I



länsstyrelsens beslut står bl.a. ”att ägaren av fastigheterna Skaveröd 1:3, 1:5 och 1:6 skall utan ersättning upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats och som angivits med röd färg å en till ärendet hörande kopia av byggnadsplaneförslaget”.



Rödmarkerat område omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen i gällande byggnadsplan, fastställt 15 jan. 1970. Det nu aktuella planområdet är inringat.

Det innebär att ägaren till denna mark är skyldig att utan ersättning upplåta denna mark till huvudmannen, d.v.s. tomtföreningen. I detta fall är markägaren samma som huvudmannen.

Kommunen kommer att ansöka hos Länsstyrelsen om upphävande av förordnandet inom ny kvartersmark. Begäran om upphävandet av förordnandet görs i samband med utställning. Detaljplanen kan inte antas förrän ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Området ligger i kustzonen omfattad av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1 och 4 §§. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Riksintressena bedöms i huvudsak ligga just i den vackra natur- och kulturmiljön, den småbrutna landskapsbilden samt strändernas tillgänglighet för det rörliga friluftslivet. Planens intention är att bibehålla dessa värden.

Den yta som i planförslaget redovisas som ny kvartersmark är redan ianspråktaget för bostadshus samt ligger i direkt anslutning till befintliga tomter, varför områdets karaktär inte kommer att påtagligt förändras. De föreslagna tomterna tar i anspråk ca 1640 m² av mark som idag utgör allmän plats "PARK" i den gällande byggnadsplanen.

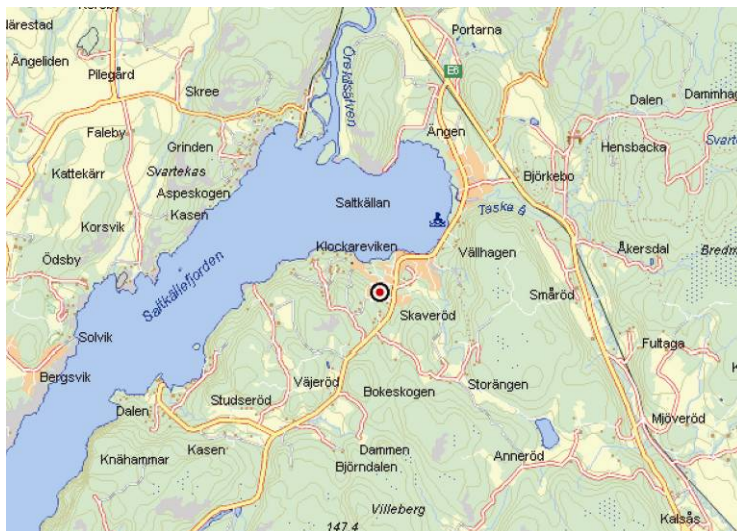
Tillgängligheten till angränsande naturmark kommer inte att förändras.

De planerade förändringarna bedöms inte strida mot de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Skaveröd mellan Saltkällan och Skredsvik. Området nås via väg 787 och en här till anslutande lokalväg. Från området till påfarten vid väg E6 i Saltkällan är det ca 2,5 km. Fågelvägen till väg E6 är det ca 1,5 km.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en yta av ca 1640 m² och omfattar två föreslagna tomter på ca 840 m² respektive ca 800 m² per tomt.

Markägoförhållanden

All mark inom Skaverödsområdet är privat ägo. Den gemensamma allmänna platsmarken, natur- och vägmark, ligger på fastigheten Skaveröd 1:5, vilken ägs av Skaveröds tomtägares förening inom Skaverödsområdet.

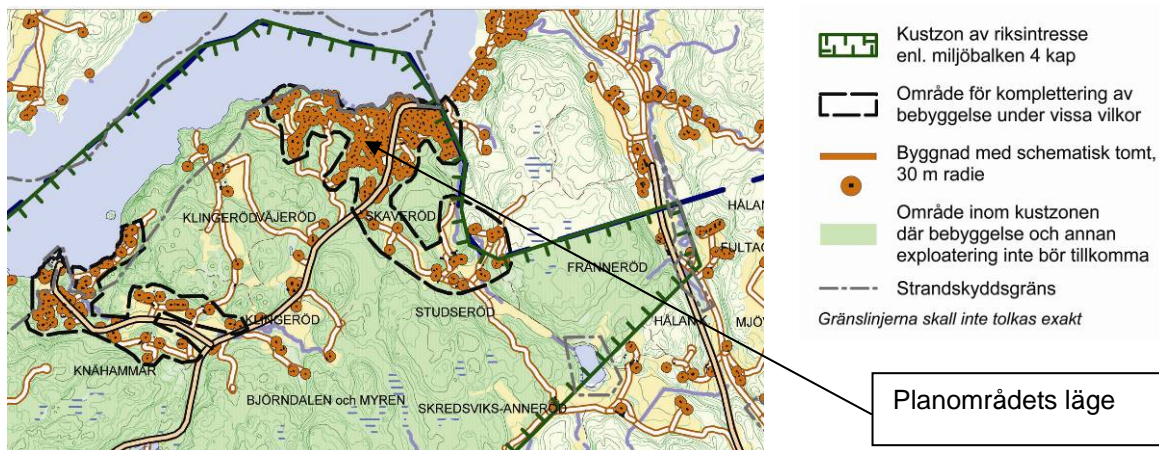
Grundkarta

Grundkarta har upprättats av Uddevalla kommun i maj 2006 och uppdaterats 2007-12-04.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun, antagen 2002-11-12, ingår planområdet i ett av de områden inom kustzonen där översiktsplanen uttrycker att komplettering av bebyggelsen kan få ske under vissa villkor. Ny bebyggelse ska vara väl anpassad och va-frågan ska kunna lösas på ett godtagbart sätt.



Utdrag ur "Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun"

Planprogram

Program och miljökonsekvensbeskrivning har av kommunen inte bedömts nödvändigt att upprätta för den aktuella planen.

Detaljplaner

För det aktuella området gäller "Byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheterna Skaveröd 1:3, 1:5, 1:6 m.fl.", fastställd 15 januari 1970. Planen innehåller områden för bostadsändamål, allmän platsmark och vägar. De båda aktuella husen ligger på allmän platsmark och har ingen byggrätt i planen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2005-11-17, § 340, beslutat att den är beredd att pröva den föreslagna avstyckningen i detaljplan.

Nämnden beslutade samtidigt:

- att planen ska initieras och upprättas genom sökandens försorg och på dennes bekostnad
- att planavtal ska upprättas med Miljö- och Stadsbyggnad
- att samrådshandlingar skall vara färdigställda inom två år från beslutets datum
- att upplysa om att beslutet inte innebär någon garanti för att planen kommer att antas och vinna laga kraft.

Planförfarande

Planärendet hanteras av kommunen enligt rutiner som gäller för normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den del av området som kommer att tas i anspråk för tomtmark utgörs idag av trädgård. Tomterna sluttar brant mot öster. Bakom de befintliga husen är släntlutningen ca 1:2.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar har tidigare inte utförts. Enligt Miljö- och stadsbyggnadskontorets skredriskkartor ligger de båda husen på fast mark.



Marken inom planområdet sluttar brant mot öster

Radon

Planområdet är enligt kommunens markradonöversikt till stor del beläget inom normalriskområde. Bestämmelse om radonskyddande grundläggning har införts i planen.

Berggras och blocknedfall

En stabilitetsbesiktning har utförts för det aktuella området av Bergab (2007-10-22) för att bedöma om det finns risk för ytliga jord-/berggras eller blocknedfall. Stabilitetsbesiktningen har där- efter kompletterats med ett förtydligande av Bergab (2008-02-04).

Den bergtekniska bedömningen visar att berget har en gynnsam lutning och sprickplanens och gnejsens förskifring medför därför ingen rasrisk. De lösa block som påträffades ligger stabilt och bedöms inte komma i rörelse, även om träd eller vegetation i dess närhet avlägsnas.

En planbestämmelse har dock införts om att en bergrensning ska vara utförd eller lösa block säkrade innan mark- och anläggningsarbeten vidtas.

Kulturmiljö/Fornlämningar

Inga bebyggelsemiljöer som redovisas som värdefulla i Uddevalla kommuns Kulturmiljövårdsprogram (2002) berörs av planförslaget.

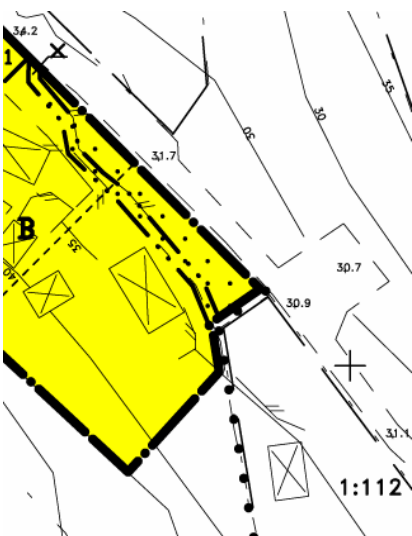
Inom planområdet eller i dess närhet finns inga registrerade fornlämningar.



Befintliga byggnader (fritidshus) inom planområdet



Befintlig gångstig



Gångstigen är illustrerad med prickar på plankartan.

Byggnader

Motiv för upprättande av ny detaljplan är att ge bygg rätt för bostadshus vilket ger möjlighet för ägarna till befintliga hus att ersätta dessa med nya byggnader.

Befintliga byggnader har ursprungligen uppförts som sommarstugor och fanns sannolikt i området då den gällande planen upprättades på 1960-talet. Husen har under årens lopp byggts till i omgångar men har inte standard för åretruntboende.

Service

Närmaste större dagligvaruhandel ligger i Munkedals centrum, ca 6 km från området. Torps köpcentrum ligger ca 13 km från området.

Närmaste förskola finns utanför Skredsvik. Förskola samt låg- och mellanstadieskola ligger i Hogstorp, högstadieskola samt vårdcentral ligger i Herrestad.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området för personer med nedsatt rörelse- eller orienterings förmåga försämras inte genom planens genomförande.

De föreslagna tomterna ligger i en relativt brant sluttning som vetter mot öster. Väster om de föreslagna tomterna fortsätter terrängen att stiga med ännu brantare lutning.

Friytor - friluftsliv

Omgivande natur, strand, bryggor, bad- och båtliv erbjuder rika möjligheter till kvalitativa fritidssysselsättningar.

Nere vid fjorden finns badvikar, klippvallar och ett bryggområde.

Gångtrafik

Genom de föreslagna tomterna passerar en mindre gångstig som förbinder Södra Klockareviksvägen med den sydligast belägna husgruppen inom Skaverödsområdet. Den stig som idag passerar förbi de befintliga husen säkerställs genom ett "x-område" i planen, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för en allmän gångstig.

En ny gångstig kommer även att möjliggöras mellan planområdets gräns i öster och fastigheten Skaveröd 1:112. Marken lutar dock kraftigt i denna del ned mot Klockareviksvägen, vilket förutsätter att en trappa byggs för att ta upp lutningen. Den nya gångstigen kommer att ligga på allmän platsmark inom den befintliga fastigheten Skaveröd 1:5 och det åligger Skaveröds vägföreningen att iordningställa och underhålla en eventuell trappa vid den nya gångstigen.

Trafik och parkering

Planområdet nås via Norra och Södra Klockareviksvägen som ansluter till väg 787 drygt 100 meter öster om planområdet. De planerade förändringarna bedöms inte medföra någon ökad trafik till området.

Parkering för de föreslagna tomterna bedöms kunna anordnas inom det som avstyckas som tomtmark. På den södra tomten finns ingen möjlighet att anordna egen biluppställning, utan en biluppställningsplats tillåts på den norra tomtmarken.

Kollektivtrafik

Skredsviksvägen, väg 787/807, trafikeras av busslinje 833 med ca 5 turer i vardera riktningen på vardagar. Avståndet till väg E6 vid Saltkällan är ca 2,5 km. Här passerar även busslinjerna 830, 850 och 880 med ett stort antal dagliga turer mellan Munkedal och Uddevalla.



Vägan slutning vid väg 787



Södra Klockareviksvägen norr om planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De båda husen har sin vattenförsörjning genom två befintliga borrhållningar.

En ny gemensam avloppsanläggning avser man anlägga på fastigheten Skaveröd 1:5, (Skaveröd tomtägares förenings mark) norr om Södra Klockareviksvägen.

El och tele

Strömförsörjning sker genom befintlig transformatorstation.

Avfall

För de föreslagna tomterna ska tillämpas krav på återvinning och källsortering av sopor enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning och källsortering i kommunen.

Uppvärmning

Lämpligt uppvärmningssystem kan vara någon form av värmepump. Vid bygglovsprövning bör kommunen verka för att olika åtgärder vidtas för att minska energiåtgången, t ex genom värmepump, bergvärme eller solfångare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Allmänt

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara dess innehåll.

Genomförande

I planområdet ingår ingen allmän platsmark.

Genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen. Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MILJÖBEDÖMNING - BEHOVSBEDÖMNING

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 skiljebeskrivning där en bedömning av detaljplanens miljöpåverkan görs. Om de åtgärder som föreslås bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Behovsbedömning

De planerade förändringarna medför ingen betydande förändring jämfört med nuvarande förhållanden. Det område som föreslås bli tomtmark är idag bebyggt och marken runt husen ianspråktagen som om den var tomtmark.

Biltrafiken till området bedöms inte öka p.g.a. den föreslagna förändringen.

Genom att avloppsanläggningen utförs som sluten tank kommer inga föroreningar att påverka Gullmarn.

Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljö kvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hus-hållning 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§.

Ställningstagande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tog 2007-03-15 beslut om att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns därför inte. Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2007-03-03 meddelat att de delar kommunen uppfattning.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Uddevalla kommun: Planarkitekt Mats Windmark
Rådhuset Arkitekter: Sören Mannberg, Johan Wahlström

Uddevalla 2007-12-04

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Sören Mannberg

Johan Wahlström

REVIDERING

Detaljplanen har efter utställningen reviderats med avseende på lösa block. Planhandlingarna har justerats så att det nu framgår att det inte finns någon risk för bergras eller blocknedfall. En planbestämmelse har även införts om att lösa block ska vara säkrade eller bortrensade innan mark- och anläggningsarbeten vidtas.

Uddevalla 2008-02-04

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Sören Mannberg

Johan Wahlström