



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Antagen: 22 augusti 2013
Lagakraft: 5 februari 2014

Dnr P 492



ANTAGANDHANDLING

Detaljplan för
Sunds Hall, Forshälla-Sund 1:48 mfl
Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 2 november 2012
Reviderad 17 april 2013

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta + bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

dessutom finns följande handlingar:

- Arkeologisk utredning, 2011-04-01, Riksantikvarieämbetet
- Geotekniskutredning, 2011-03-25, rev 2011-04-29 Norconsult
- Radonutredning, 2011-04-29
- Dagvattenutredning, 2012-02-08, ALP Markteknik AB

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra avstyckningar av tomter till de befintliga bostadshusen på fastigheten Forshälla-Sund 1:48 mfl som ligger på ofri grund. Samt pröva lämpligheten till tre nya tomter i området.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på södra sidan av Byfjorden cirka 1,5 mil från centrala Uddevalla.

Planområdet ligger vid Sunds hall på Forshälla-Sund 1:48.

Planområdet sluttar ner mot vattnet.

Området är på cirka 2,7 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger övervägande delen av planområdet. Fyra stycken fastigheter är privata.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan staden Uddevalla 1996, anger området som fornlämningsmiljö, område för riksintresse för naturvård samt område av allmänt intresse.

Området räknas också som stadsnaturområde av särskilt värde.

Översiktsplan 2010 för Uddevalla kommun anger bl a att området ligger inom värdefull kulturmiljö enligt kulturmiljövårdsprogram samt allmänt intresse för friluftslivet.

Området ligger även inom normal - högriskområde för radon.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom geografiskt område.

Miljökvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten. fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem.

Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt.- kust- och grundvatten) ska nå god status fram till 2015.

Vattenmyndigheten har i sin klassificering av vattenområden bedömt att den ekologiska statusen är otillfredsställande för Byfjorden, bl a beroende på övergödning. Målet är att god ekologisk status ska uppnås 2021.

Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) når ej upp till god status.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Genomförandet av planen bedöms inte eller komma att påverka statusen inom Byfjordens vattenområde, då nya och befintliga fastigheter kommer att kopplas till den nya överföringsledningen för vatten och spillvatten.

Klimatpåverkan är begränsad då det är en mindre ökning av biltrafiken.

Inga negativa förändringar kommer att ske beträffande övergödning, grundvatten eller kust- och skärgårdsområdet, då all bebyggelse kommer att anslutas till Uddevallas avloppsreningsverk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse enligt Miljöbalken

Kustzonen utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt MB 4:1 och 4:4.

Kommunens ställningstagande är att kustzonen kan inrymma viss nybebyggelse förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning.

Kommunens målsättning är att möjliggöra en mångfald av boende i attraktiva, goda livsmiljöer med hänsyn tagen till hållbar utveckling. Syftet med förslaget är att underlätta för lämplig placerad och utformad kompletteringsbebyggelse i vackra och efterfrågade delar av kommunen samtidigt som områdets karaktär behålls och natur- och kulturvärden skyddas.

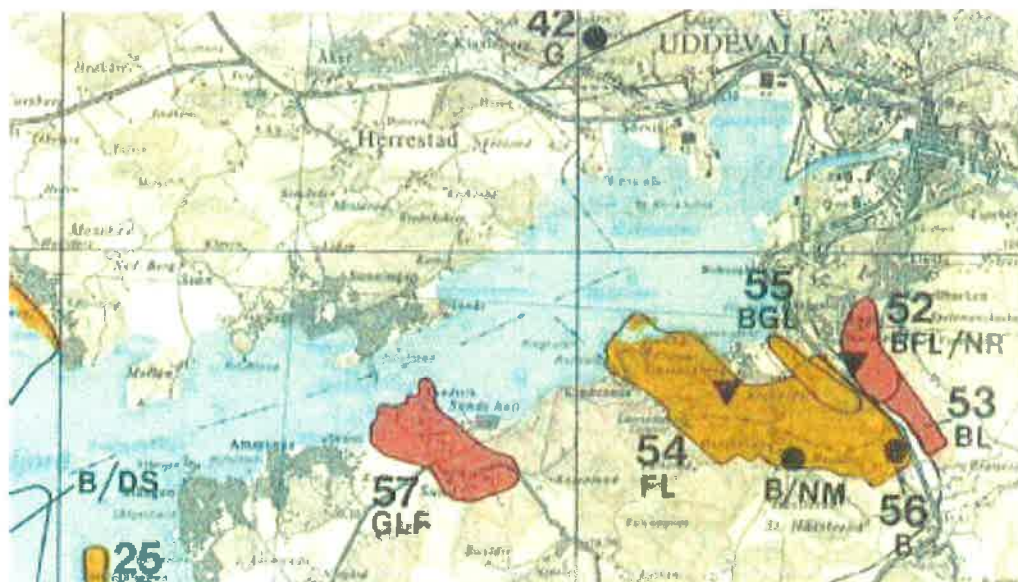
Sundskogen som är nästa stora nya bebyggelse i området kommer att medföra underlag för bättre kollektivtrafik. Avstånd till busshållplatsen är cirka 700 meter.

Förutom Sundskogen kommer ett utökat boende längs sträckningen av väg 679 och 675 att stärka underlaget.

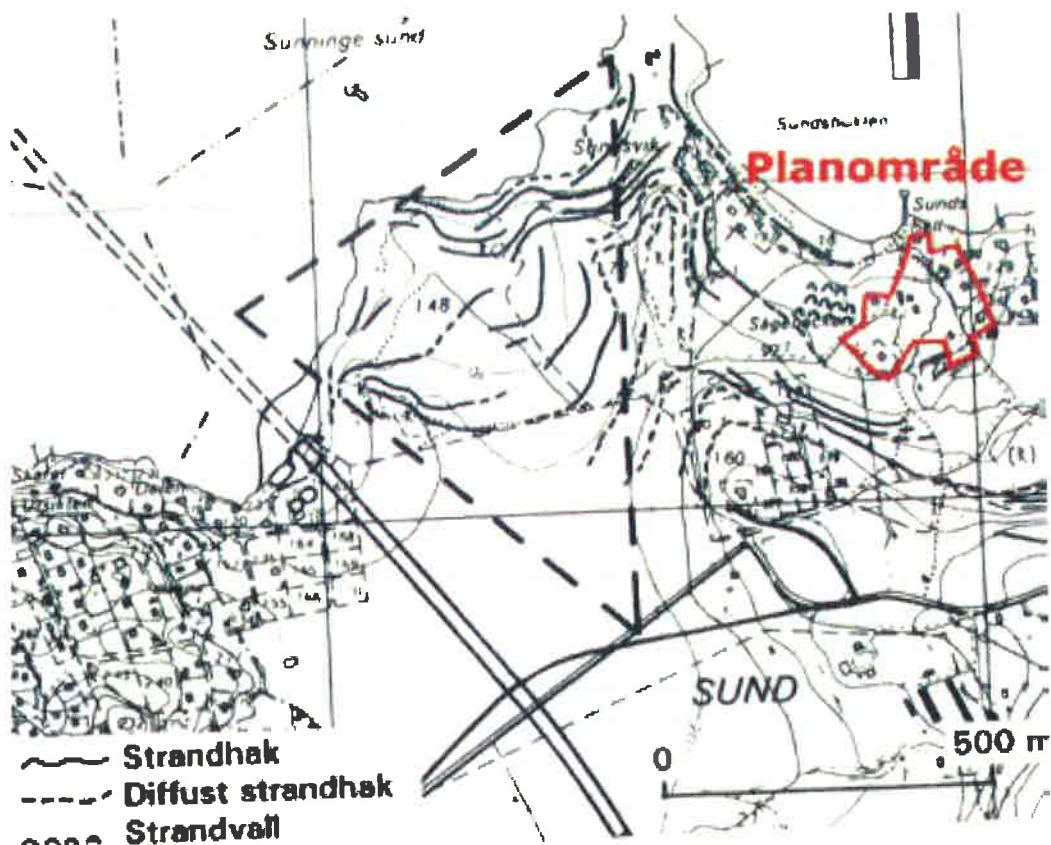
Utdrag från Natur i Göteborgs och Bohuslän, 1979

Israndsavlagringen vid Sunninge sund utgörs av ett cirka 700 - 800 meter långt och 300 - 400 meter brett deltaplan. Planets överyta är belägen 35 - 40 meter över havet. Avlagringen begränsas i sydväst av berg. Den nordvästra delen av avlagringen innehåller flera geologiska sevärdheter såsom strandterrasser, strandvallar m m. Här finns också ett mindre, mer eller mindre fristående deltaplan utbildat. I den nordöstra delen av avlagringen finns en mycket markerad, cirka 15 - 20 meter mäktig brant som vid bildningstillfället antas ha varit vänd mot iskanten. Sundavlagringen ingår som en betydande och ur vetenskaplig synpunkt viktig länk i det stora västsvenska israndsstråket. Avlagringens yta upptas till största delen av barrskogsvegetation. I sydväst finns partier av odlad åkermark och lövskog.

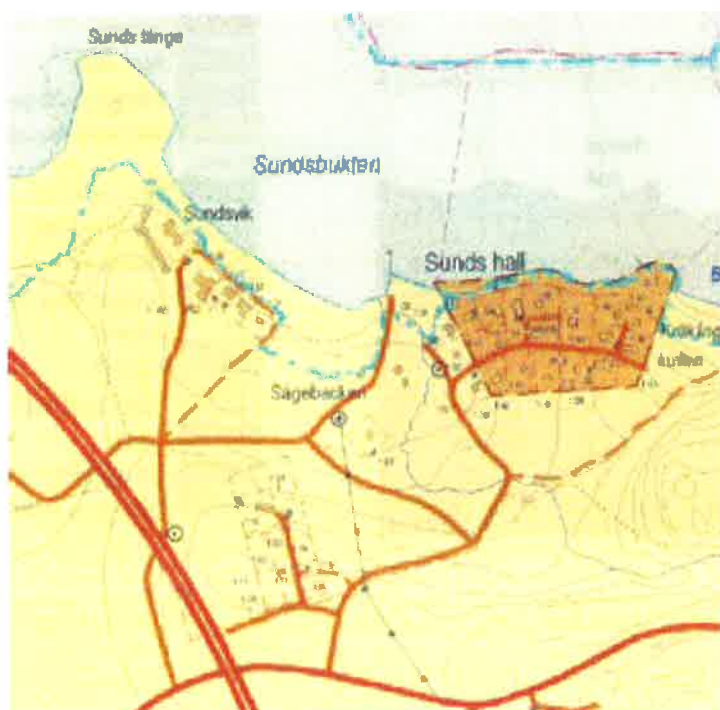
Området har i ett tidigt skede varit boplats för människor, vilket den rika förekomsten av fornminnen vittnar om. Numera finns en väl utbyggd fritidsbebyggelse på avlagringens norra del och en semesterhemsanläggning nära den nordliga udden. Sandstranden vid Sundsvik utgör en frekventerad badplats. Skogspartierna genomdrages av stigar och är lättillgängliga för strövandamål.



Detaljplanen berör en liten del av isradsavlagringen det går en diffus strandhakslinje genom området som eventuellt kan beröras av ny tomt nr 8, där det även finns ett område med boplats med kokgropar.
 Tomt nr 7 och 8 förskjuts cirka 10 m norrut.



Utdrag ur vägverkets arbetsplan för E6 Göteborg - Uddevalla 1992



Gällande avstyckningsplan som gränsar till planområdet

Detaljplaner

Planområdet gränsar till avstyckningsplan Apl I4-FOR-369D (Fo 13) fastställd 1944-05-10, genomförandetiden har gått ut.

Geoteknik

Geoteknisk utredning är utförd 25 mars 2011, rev 2011-04-29 av Norconsult.

De utförda fältundersökningarna visar att de naturliga jordlagren dominerars av sand och silt med vissa inslag av lera och grus. Det förekommer även lerlager av någon till några meters mäktighet. Ställvis förekommer även organiskt material i de övre lagren. Berg i dagen är synligt på flera ställen inom området. Det största sonderade djupet till fast botten uppgår till cirka 15 meter.

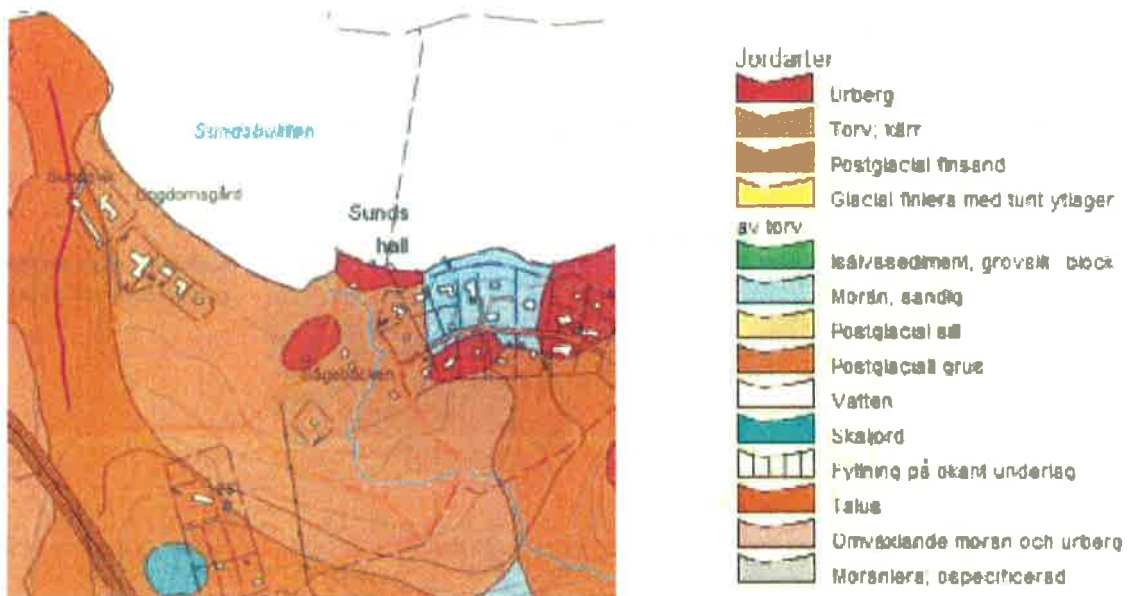
Mer omfattande undersökningar för att bestämma jordens sättningsegenskaper har inte utförts.

Inga märkbara sättningar har kunnat iaktas på de befintliga byggnaderna i området. De planerade byggnaderna medför inte någon omfattande pålastning av jorden, vilket gör att risken för större, ojämna sättningar bedöms vara liten.

Planens intentioner bedöms ur geoteknisk synvinkel kunna genomföras. Totalstabiliteten kan inom planområdet betecknas vara tillfredsställande om inte ytterligare belastning påförs än de 20 kPa som rekommenderas. Detta motsvaras av en normal tvåplansbyggnad eller en uppfyllnad om 1 meter. Lokalt bedöms även högre belastning kunna medges, men detta måste föregås av ytterligare utredning.

Grundläggning av planerade byggnader bedöms preliminärt kunna genomföras med platta på mark vid jämna jorddjup under byggnaderna.

Anvisningar i geo utredningen från Norconsult 25 mars 2011, rev 2011-04-29 ska beaktas.



Utdrag ur jordartskartan

Radon

Radonutredning är utförd 29 april 2011 av Norconsult.

Området kan klassas som normalriskområde. Byggnader inom normalriskområde ska utföras radonskyddade.

Exempel på ett radonskyddande utförande av hus med platta på mark.

- Plattan gjuts i betong med högkvalité, görs minst 10 cm tjock och armeras.
- Övergången mellan kantbalk och vägg utförs så att radon inte kan läcka in.
- Kantisolering utmed betongplattan som släpper igenom jordluft ska undvikas.
- Rör genomföringar och kulvertintag i husets bottenplatta bör göras täta för att förhindra inläckning av radongas.
- Sprickor i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser ska förhindras.

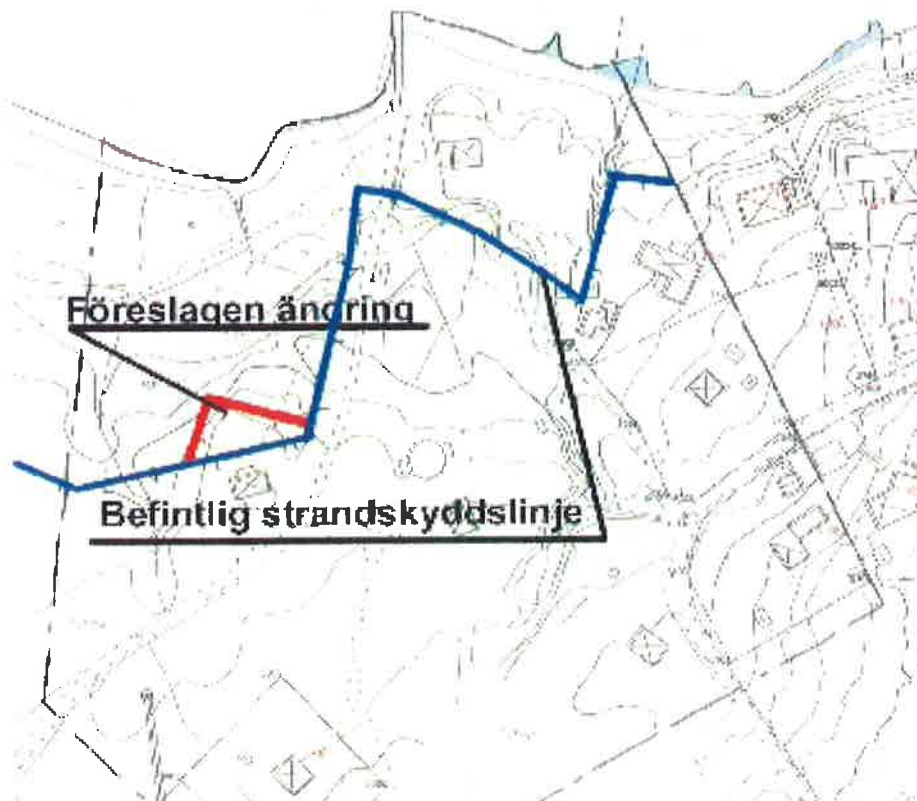
Det ska säkerställas att fyllnadsmassor i ledningsgravar under och i anslutning till planerade hus samt övriga ditförslade massor ej utgörs av material med förhöjda radonhalter, eftersom det då kan finnas risk för att radongas transporteras in i byggnader via exempelvis ledningar.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås minskas, så att befintlig tomtplats kommer utanför. Enligt ny strandskyddslag tas beslutet i Miljö och stadsbyggnadsnämnden.

Den del av strandskyddet som upphävs är redan ianspråktagen som tomtmark, vilket utgör ett särskilt skäl.

Strandskyddets syfte bedöms inte motverkas.



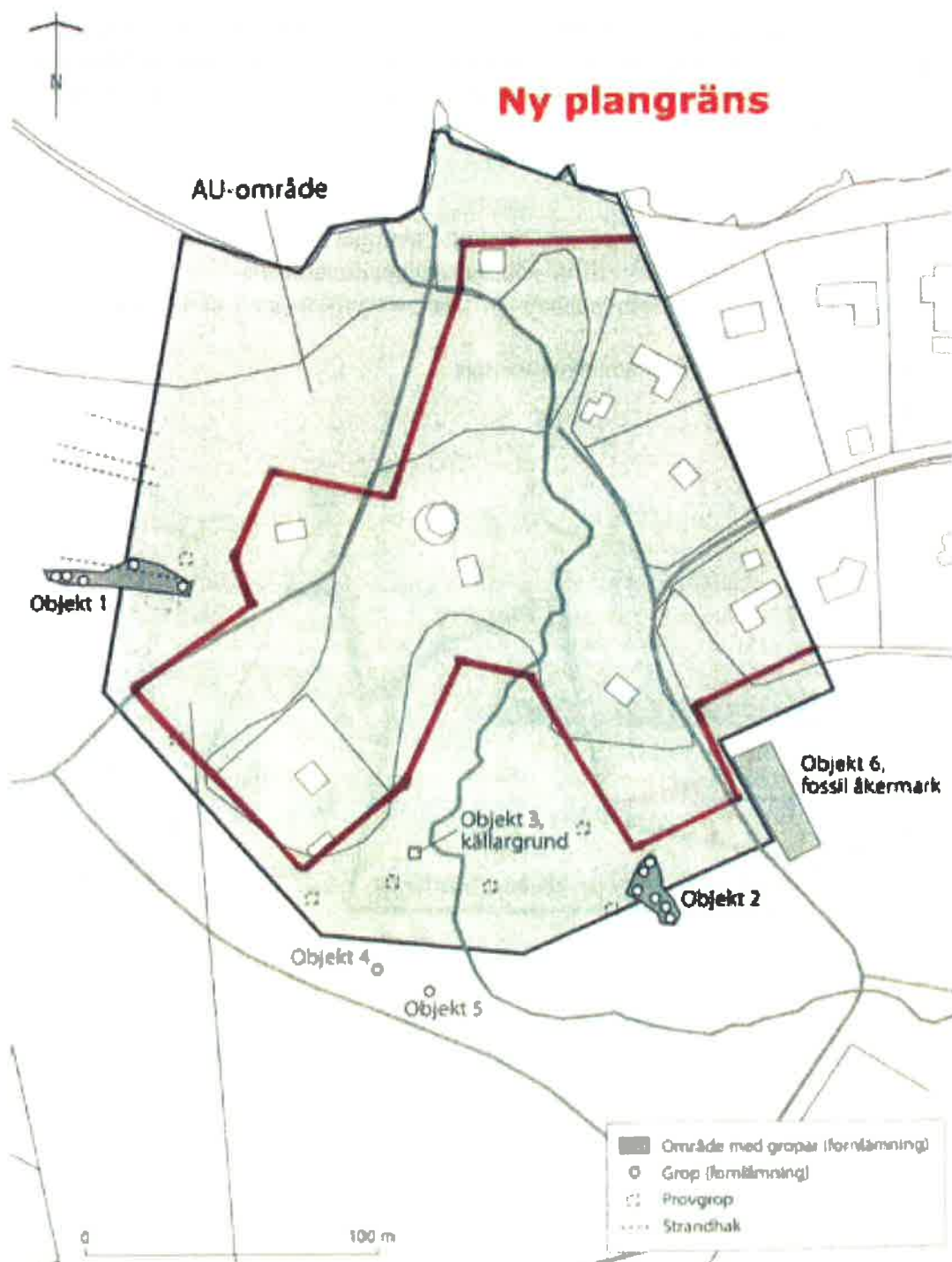
Fornlämningar

Arkeologisk utredning är utförd av Riksantikvarieämbetet 2010-2011.

Vid den arkeologiska utredningen påträffades två områden med kokgropar och en källargrund. Dessa områden ligger på grönområde. Direkt utanför planområdet påträffades även två ensamliggande kokgropar samt ett område med fossil åkermark.

Vid eventuell exploatering av marken där kokgroparna är belägna bör en arkeologisk slutundersökning utföras.

Samtliga områden ligger således utanför planområdet.





Befintliga hus på planområdet



Befintligt hus på planområdet

Bebyggelse

I området finns åtta befintliga bostadshus. Fyra av byggnaderna ägs av kommunen och är av enklare standard.

Några skyddsbestämmelser för dessa byggnaderna bedöms inte vara rimligt.

Planen innehåller tre helt nya tomter vilket är en minimalavvikelse från översiktsplanen samt fördjupning av ÖP för staden.

Klimatanpassning

För att klara klimatomålet behövs en omställning av energi- och transportsystemet på såväl länsnivå som nationell och europeisk nivå. Utsläppen av växthusgaser i länet har minskat något.

Någon större ökning av utsläpp som kan påverka climateffekten bedöms inte att ske.

Tillgänglighet

Detaljplanen ändrar i princip inte tillgängligheten till kvartersområdet. Ny bebyggelse måste ges tillgänglighet enligt 12§ BVF (Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk).

Tillfartsvägarna till området är asfalterade.

Området i sig är ganska flackt, att iordningställa angöring för rullstol el liknande bör inte vara några större problem.

Vid nybyggnad ska tillgängligheten på tomtmark beaktas.

Vägar och parkering

Området trafikförsörjs från två olika vägföreningar. Den västra Sundsviks samfällighetsförening ga:1. Den östra Sund-Kräklingekullens vägsamfällighet ga:2.

Parkering sker på egen fastighet samt på den plats som är markerade i detaljplanen.

Kollektivtrafik

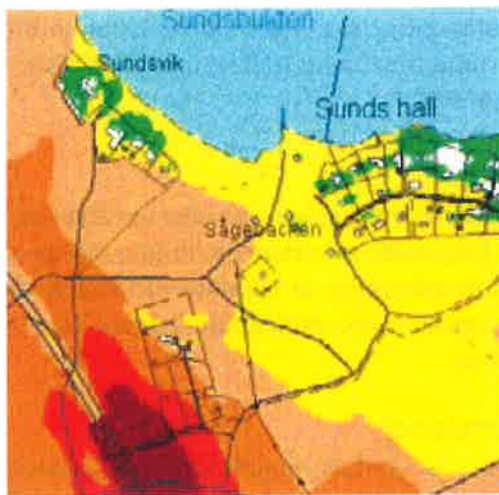
Länsväg 679 trafikeras av busslinje 822 som går Uddevalla Kampenhof-Grohed-Ammenäs-Råssbyn-Ulvesund-Ljungskile och vv. Till närmaste busshållplats är det cirka 600 meter.

Busslinjen trafikeras för nuvarande med cirka tio turer dagligen i vardera riktning under vardagar, färre under helgen, vilket ger möjlighet till daglig service- och arbetsresor. Sommartid anlöper de kommunala turbotarna flera gånger dagligen bryggan vid Sund. Båtlinjen förbinder inre hamnen med Ammenäs, Gustavsberg, Sund, Skäret, Unda och Sunningen. Skolskjutsarna trafikerar ordinarie hållplatser.

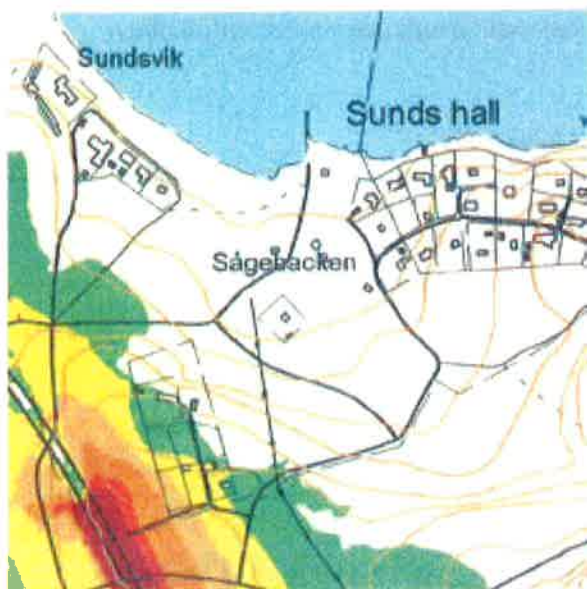
Vägen till busshållplatsen har liten trafikmängd och relativt låga hastigheter.

Störningar

Området från motorvägen, enligt den kommunala buller utredningen är den ekvivalenta bullernivån 45 - 50 dB(A), det vill säga långt under riktvärdet 55 dB(A).



Utdrag ur bullerutredning ekvivalent nivå



Utdrag av bullerutredning max nivå

Tekniska och ekonomiska frågor

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Ledningsnätet är nyligen utbyggt i planområdet.

Inom föreslagen tomt nr. 1 fanns en luftledning, en transformatorstation samt en teleledning. Luftledningen och telekabeln är ersatt med jordkabel, transformatorn är flyttad.

Dagvattenhantering ska ske i överenskommelse med Uddevalla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Antagen av kommunfullmäktige 2008-11-12.

Enligt dessa ska lokalt omhändertagande av dagvattnet genomföras.

Enligt dagvatten utredning från ALP Markteknik AB 2012-02-08 bör befintliga trumman vid vändplanen bytas ut från 600-trumma till en större 800 trumma alternativt 1000 trumma.

Utefter de nya tomternas södra gräns samt befintlig tomt (nr 1 och 8 samt Forshälla - Sund 1:63) kan ytvatten i vissa fall bli besvärande eftersom terrängen lutar mot tomtmarken. I dessa lägen föreslås ett grunt dike anläggas och ledas runt tomterna till befintliga

I samband med bygglov ska full planavgift betalas enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. varvid uträkningen av avgiften ska justeras med faktorn 2 som är baserad på aktuell detaljplans komplexitet, utredningsbehov etc.

Miljökonsekvenser

Föreslaget utnyttjande av detaljplaneområdet bedöms inte medge en sådan användning av mark, vatten eller byggnader att det innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Därför finns inte anledning att upprätta en specifik eller separat miljökonsekvensbeskrivning. De olika aspekter som ändå måste belysas i sammanhanget redovisas under nedanstående rubriker.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Förslaget innebär att hus på ofrigrund kan styckas av samt en mindre förtätning i området. Planen avser ett litet område på lokal nivå och bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte kommer att antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Reglerna om detta finns i Plan- och Bygglagen samt i miljöbalken.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

För tillfartsvägarna till planområdet finns två samfällighetsföreningar, Sundsviks samfällighetsförening GA:1 samt Kräklingekullens väg samfällighet GA:2.

Någon betydande ökning av trafiken beräknas inte att ske.

Gemensamhetsanläggning kan genomföras för allmänplatsmark.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Hans Johansson
planchef


Mats Windmark
planarkitekt


Jane Bensow
plantekniker