



Antagandehandling
Antagen 2024-02-26
Laga kraft 2024-03-22
Arkivnr: FO 124



Antagandehandling

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för **Västerby 1:7 m.fl.**

Uddevalle kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2024-01-31



Förändringar i antagandehandlingarna jämfört med granskningshandlingarna

Förändringar i antagandehandlingarna från föregående granskningsversion redovisas övergripande här för att synliggöra förändringarna på ett lättöverskådligt sätt i detta dokument.

Plankarta

- Planområdesgränsen har korrigerats i anslutning till Dramviksvägen.
- Fastigheten Västerby 1:14, omfattas inte längre av utformningsbestämmelserna för **sadel eller pulpettak** eftersom befintlig byggnad har en annan takutformning.
- På plankartan har del av fastigheten 1:11 samt del av fastigheten 1:7>2 markerats som prickad mark och reserverats för allmännyttiga ändamål på grund av befintliga ledningar.
- På plankartan har **F2** bestämmelsen tillagts på fastigheten Västerby 1:11.
- På plankartan har kommunen tagit bort tidigare bestämmelse **g1**. Bestämmelsen reglerade markreservat för gemensamhetsanläggning på allmän plats avsett för dagvattenhantering för berörda fastigheter. Planbestämmelsen har i stället ersatts med en administrativ bestämmelse om fastighetsindelning, **a2** i plankartan. Bestämmelsen avser att binda fastigheterna som har väsentligt intresse i att tillskapa gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering till genomförande.
- Bestämmelse om villkorande av bygglov har lagts till för att säkerställa att gemensamhetsanläggning avseende dagvattenhantering genomförs. Den administrativa bestämmelsen benämns som **a1**.
- Genomförandetid satt på 10 år.

Planbeskrivning

- I Planbeskrivningen **Teknisk försörjning och dagvatten**, vad gäller reglering av lägsta golvnivå. Texten revideras, eftersom det inte går att tillämpa åtgärderna i marken på grund av markens nuvarande förutsättningar och topologin.
- I planbeskrivningen **Ändringar i genomförandebeskrivningen gällande hur dagvatten kommer att påverka genomförandet och kostnader i samband med detaljplanen**. Text har revideras efter uppdatering av dagvattenutredning.
- I planbeskrivningen har kompletteringar med ändringar om **dagvattenutredning**, dess innehåll och förslag samt hur det påverkar genomförandet av detaljplanen.
- I planbeskrivningen har det **tydliggjorts** att det inte är önskvärt att genomföra större markanpassningar som kommer att ha en negativ åverkan på landskapsbilden.
- I planbeskrivningen **Villkorsprövning är texten för villkorsprövningen ändrat avseende beräkningar och ny areal på dagvattenanläggning**.
- I planbeskrivningen **Villkorsprövning förtydligande text gällande markåtkomst avseende anläggningslag samt expropriationslag**.
- I planbeskrivningen **ansvarsfördelning och ekonomiska frågor tillagts med 3 områden som berörs av eventuell ombildning mellan GA 5 och GA 6**
- I planbeskrivningens **genomförandedel har tillhörande kartor uppdaterats**.

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000 A1 format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Behovsbedömning
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Bergteknisk utredning och rasriskutvärdering, WSP 2020-02-21
- Geoteknisk utredning (inkluderad i fördjupad utredning), Bohusgeo 2016-10-24
- Kompletterande geoteknisk utredning, Bohusgeo 2022-04-08
- Fördjupad geoteknisk utredning, Bohusgeo 2020-12-10
- Dagvattenutredning, Sigma civil 2021-05-14, reviderad 2024-01-25
- Blocksäkrande åtgärder, Föreningen Västerby, 2022-07-24
- Lokaliseringsprovning för ianspråktagande av jordbruksmark, Samhällsbyggnad 2023-02-23
- Villkorsprovning, samhällsbyggnad 2023-01-31

Bakgrund

Kommunen har sedan länge haft målsättningen att förändra bebyggelsen från fritidsbebyggelse till åretruntbebyggelse (större byggrätt) utmed det som kallas Fräknestranden. Detta under förutsättning att vatten- och avloppsfrågorna kan ges en tillfredsställande lösning. Detta är uttalat redan i den kommunomfattande översiktsplanen ÖP 90, ÖP 2010 och nu även ÖP 2022.

Vid utbyggnationen av VA inom området byggdes såväl ett spillvatten- som ett vattenledningsnät fram till en förbindelsepunkt i anslutning till varje fastighetsgräns.

Det aktuella planområdet ligger mellan två områden som relativt nyligen är detaljplanlagda för åretruntbebyggelse, Västerby 1:2 och Västerby 1:8.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att modernisera och ersätta den befintliga detaljplanen med en ny detaljplan för att möjliggöra en ökning av befintliga fastigheters byggrätter så att det kan byggas hus med en året runt-standard.

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Detaljplanens syfte	4
Innehållsförteckning	4
Planförslaget i korthet	5
Detaljplaneprocessen	6
Planområdet	7
Tidigare ställningstaganden	8
Avvägningar enligt miljöbalken	9
Miljömål	11
Behovsbedömning	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Genomförandebeskrivning	22
Medverkande tjänstepersoner	30

Planförslaget i korthet

- **200 m² byggnadsarea:** I förhållande till den ursprungliga byggnadsplanen för området höjs den tillåtna byggnadsarean till 200 m². Detta innebär att den sammanlagda arean för huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får överstiga 200 m². Undantag finns för några fastigheter möjliggörs för 350 kvm byggnadsarea.
- **Största byggnadsarea är 20% per fastighet.** Byggnadsarean får inte överstiga 20% i syfte att inte överexploatera området samt för att säkerställa utblickar och genomsläpplig mark för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- **Takvinklar:** Med målsättningen att bibehålla områdets karaktär regleras taklutningen till maximalt 38 grader i enlighet med föregående byggnadsplan.
- **Nockhöjd:** Nockhöjd för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad regleras. Huvudbyggnad 8m i likhet med tidigare bestämmelser för att inte göra byggnader planstridiga samt komplementbyggnad 4 respektive 5m.
- **Väg minskas i förhållande till befintlig byggnadsplan (nordligt läge):** I den befintliga byggnadsplanen finns det markerad yta för en väg i norra delen av området. Större delen av vägen är redan utbyggd förutom den norra delen. I denna detaljplan ersätts den obebyggda delen av vägen med naturområde i stället. Detta eftersom det inte finns intresse av rundkörning till anslutande planområde väster om Västerby 1:7.
- **Utökad planområde:** Planområdet utökas genom att säkerställa tillfartsväg till bostadsområdet genom att koppla samman lokalgatan i Västerby Norra med Dramsviksvägen i detaljplanen. Detta utformas utefter befintlig samfällighet för lokalgatan. Vidare ges utrymme för dagvattenhantering genom utökad planområdesyta.
- **Dagvatten och skyfall:** Förslag på yta som ska omhändertas av gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten och skyfall till följd av de större byggrätterna. Genomförande av dagvattenhanteringsåtgärder villkorar nya bygglov för berörda fastigheter
- **Maximal belastning:** För fastigheterna Västerby 1:75, 1:76, 1:77 & 1:78 införs bestämmelser om att markbelastning inte får överstiga 10 kPa med hänvisning till geoteknisk utredning.
- **Villkorande av Bygglov** för anläggningsåtgärd innan byggnad får uppföras för de fastigheter som ska ingå i dagvattenanläggningen. Hänvisning till plankartan.

Detaljplaneprocessen

Handläggning

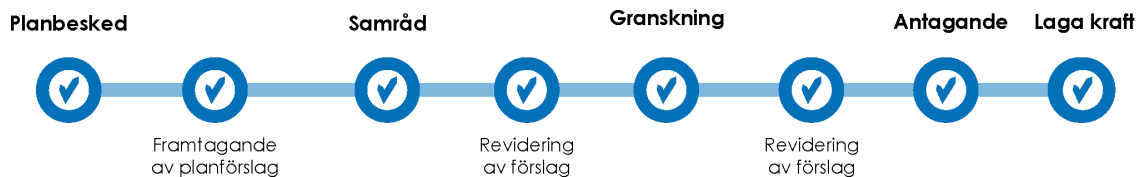
Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planprocess

Detaljplanen har fått laga kraft. Detaljplanen har under samråds och granskningstid varit föremål för synpunkter från berörda sakägare, allmänheten samt berörda myndigheter och aktörer.

Kommunen har bemött synpunkterna från samrådsskedet i en samlad samrådsredogörelse, samt under granskningsskedet i en samlad granskningsutlåtande. Dessa handlingar kompletterar antagandehandlingarna. I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet redovisas vilka synpunkter som har tillmötesgått och vilka som inte beaktats samt skälen till det. Planhandlingarna har kompletterats och revideras i enlighet med kommunens kommentarer. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen har haft möjlighet att överpröva planförslaget vid antagandet.



Figur 1. Detaljplanen fick laga kraft 2024-03-22.

Planområdet

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att modernisera och ersätta den befintliga detaljplanen med en ny detaljplan för att möjliggöra en ökning av befintliga fastigheters byggrätter till en året runt-standard.

Planen medger fristående bostadshus men möjlighet för tillägg med komplementbyggnader på byggrätterna. Planområdet utökas jämfört med befintlig planutbredning med syfte att säkerställa tillfartsväg till Västerby Norra 1.7 mfl. samt för att reglera området som en helhet i förhållande till områdets förutsättningar och landskapsbild.

Planområdet

Planområdet ligger inom området Fräknestranden mellan Uddevalla och Ljungskile. Avståndet till Uddevalla och Ljungskile är ca 11 respektive 10 kilometer. Planområdet omfattar ca 6 hektar.

Området omges till stor del av skogsmark och odlingslandskap. I väst och öst angränsar planområde till gällande detaljplaner som båda möjliggör bostadsbebyggelse.



Figur 2. Översiktskarta och ungefärlig utbredning av föreslaget planområdet.

Markägoförhållanden

Inom planområdet är alla fastigheter privatägda, för en fullständig redovisning av fastighetsägoförhållanden, se bifogad fastighetsförteckning. Planen är avstyckad i 28 bostadsfastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

År 2022 antogs den gällande översiktsplanen för Uddevalla kommun. I översiktsplan redovisas att det till stor del ska tillkomma sammanhållna bebyggelse i tätorterna Uddevalla och Ljungskile. Det kan dock i vissa fall tillkomma kompletterande sammanhållna bebyggelse på andra platser under exempelvis förutsättningen att VA anslutning finns. Fräknestranden är i översiktsplanen utpekad som ett sådant område.

I översiktsplanen pekas Fräknestranden ut som ett utvecklingsområde för befintliga och nya bostäder. En kategori för gröna korridorer som bör sparas och en kategori för öppen sammanhängande åkermark som inte bör bebyggas. Det aktuella planområdet är kategoriserat som bostäder med permanentning och komplettering nära VA-ledning.

Målsättningen från kommunens sida är att försöka behålla karaktären samt underlätta för lämpligt placerad och utformad kompletteringsbebyggelse. Bebyggelse bör inte placeras på den öppna sammanhängande åkermarken. Även de gröna korridorerna bör sparas för rekreation, skogsbruk och viltvård. Samtidig ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet och på sikt även befintlig bebyggelse, i samband med detta kan ökade byggrätter medges.

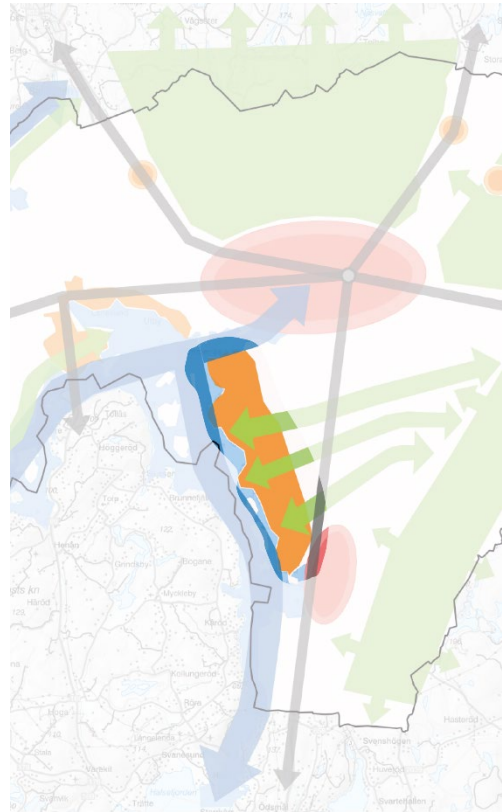
I översiktsplanen framgår det att äldre detaljplanerad fritidshusbebyggelse i vissa fall kan medges större byggrätter, i syftet att möjliggöra året runt boenden såvida VA-frågan kan lösas på ett tillfredställande sätt. Eventuellt utökning av byggrätter bör ske samtidigt för hela områden för att underlätta gemensamma VA-lösningar.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas idag av en gällande byggnadsplan, byggnadsplan för Västerby 1:7 samt 1:14, laga kraft 1960. Byggnadsplanen gäller som detaljplan. Kommunens arkivnummer för planen är FO5 och Lantmäteriets arkivnummer för planen är 14-FOR-945. Den gällande planen för området tillåter bebyggelse med en högsta byggnadsarea på 60 m² för huvudbyggnad där tillstånd för en tillhörande uthusdel på max 15 m² måste prövas. Antal våningar är begränsat till en våning, om högst 3,5 meters höjd för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthus. Det finns idag bebyggelse inom området som strider mot byggnadsplan från 1960, genom att byggrätter har överskridits och byggnader som är placerade på prickad mark.

Vid ett antagande av föreliggande planförslag ersätts den gällande planen i sin helhet.

Omedelbart öster om planområdet gäller detaljplan FO 120 (1485K-P14/24) som antogs 2013-08-22. Genomförandetiden pågår t o m 2024-10-03. Planen anger bostadsändamål och max 250 m² byggnadsarea per tomt. Plangenomförandet är påbörjat.



Figur 3. Fräknestranden – ett utpekad utvecklingsområde i ÖP 2022.

Omedelbart väster om planområdet gäller detaljplan FO 119 (1485K-P14/23) som antogs 2013-09-19. Genomförandetiden pågår t.o.m 2029-10-03. Planen anger bostadsändamål och max 250 m² byggnadsarea per tomt. Planens illustration innehåller 20 villatomter. Plangenomförandet är inte påbörjat.

Avvägningar enligt miljöbalken

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljökvalitetsnormer i miljöbalkens 5 kap. ska tillämpas.

Hushållningsbestämmelser

I miljöbalkens kapitel 3 och 4 föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen.

Det aktuella planområdet ligger i en kustzon och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB och som med hänsyn till natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresse för högexploaterad kust

I den gällande översiktsplanen redovisar Uddevalla kommun sin inställning till de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB. Kustzonen där Fräknestranden ingår, anses av kommunen kunna rymma ny bebyggelse förutsatt att placering och formgivning präglas av kunskap och aktsamhet. Den befintliga bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras om det tas stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt vattentillgång, grundvattenkvalitet och möjlighet att lösa avloppsfrågan.

Vissa utpekade områden i kombination med väl anpassad kompletteringsbebyggelse medför enligt kommunen ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap MB. Iakttas försiktighet bedöms bebyggelse i form av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte medföra påtagliga skada på värdena inom kustzonen.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset på sådant sätt som skadar dess värde enligt MB 4 kap eftersom planförslaget visar hänsyn till ursprunglighet av området genom att enbart tillåta fristående bebyggelse, fortsatt närhet till områden utan att blockera tillgänglighet för det rörliga friluftslivet samt ingen negativ påverkan på natur och kulturmiljöer så som fornlämningar och landskapsbilden i området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är olika föreskrifter i miljöbalken gällande lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett visst geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, varierande parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Vattenförekomster

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. I den senaste klassningen från 2015 har den ekologiska statusen fortsatt bedömts vara otillfredsställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfredsställande. Den nya bedömningen innebär också en förskjutet tidsfrist till år 2027 då fjorden inte har förutsättningar att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status tidigare på grund av sitt naturliga läge i inre kustvatten med stor påverkan från land samt låg vattenomsättning.

2009 bedömdes fjordens kemiska status som god, bortsett från förekomsten av kvicksilver. Enligt den senaste klassningen ska kvicksilver inte längre exkluderas från bedömningen, vilket medför att vattenförekomsten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. På grund av fortsatt spridning av lagrat kvicksilver från historiska utsläpp går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna under EU:s gränsvärde i fisk. Därför är ingen tidsram satt för att uppnå kvalitetskravet god kemisk status.

Anslutning av befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala spill- och dricksvattennätet förbättrar möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan taktytor samt andra hårdgjorda ytor komma att öka, vilket påverkar avrinningen av dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt.

Fisk- och musselvatten

Havstensfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Syftet med detta direktiv är att områdena ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till.

Genom att ansluta befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala VA-nätet kommer möjligheterna att uppnå en bra vattenkvalité i Havstensfjorden förbättras. I och med det ovan nämnda bedöms inte planförslaget för det aktuella området motverka målet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för musselvatten.

Omgivningsbuller

Planförslaget bedöms inte innebära någon avsevärd påverkan hos bullernivåerna i området.

Områdesskydd

Områdesskyddet stöds av miljöbalken 7 kap. med dess olika bestämmelser om skydd av områden. Det används för att skydda bevarandevärde resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet. I området föreligger inga skyddsområden inom detaljplanen.

Natura 2000

I den norra delen av Havstensfjorden finns områden som klassas som Natura 2000 område. Detta medför att planområdets ytvattenavrinning kan påverka fjordsystemets vatten.

Påverkan på Natura 2000 området och naturreservatet kommer att minska i omfattning genom detaljplanens genomförande, därmed bedöms Natura 2000 prövning inte behövas. Med lösningar för spillvatten och dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt.

Miljömål

Sedan 2015 har Sverige 16 övergripande miljömål som syftar till att lösa miljöproblem idag istället för att lämna över ansvaret till kommande generationer. Dessa mål kan ses som ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser.

Likt flertalet andra kommuner har Uddevalla kommun försökt bryta ner dessa och anpassa dem lokalt. Detta resulterade i sex särskilt anpassade miljömål som pekas ut i Översiktsplan 2010. Av dessa anses miljömålen "Begränsad klimatpåverkan", "God bebyggd miljö" och "Hav i balans samt levande kust och skärgård" vara av särskild relevans för det aktuella planområdet.

Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i mängden växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav gällande detta. Ramkonventionen säger att mängden växthusgaser ska stabiliseras på ett sådant sätt att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Åtgärder för att uppnå detta ska utformas på ett sätt som möjliggör att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs samt att andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

God bebyggd miljö

Målet med "en god bebyggd miljö" är att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Planen antas bidra till detta mål eftersom den tar hänsyn till befintliga områden och utvecklar området till åretruntstandard.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Syftet med detta mål är att Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga samt att den biologiska mångfalden ska bevaras. Nyttjande av hav, kust och skärgård ska ske på ett sätt så att hållbar utveckling främjas.

Planen antas bidra till att uppfylla målet genom att koppla in samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet till VA-systemet som innebär att det vatten och avlopp kan omhändertas på ett bättre sätt och minska påverkan på vatten och hav.

Behovsbedömning

I startskedet av framtagandet av planförslaget genomförde kommunen så kallad behovsbedömning gällande ersättning av den berörda planen. Syftet med detta är att avgöra om planen väntas medföra en betydande miljöpåverkan. Väntas planen inte medföra en betydande miljöpåverkan behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Bedömning

Planförslaget strider inte mot den gällande översiktsplanen och bedöms påverka berörda Natura 2000-områden (Havstensfjorden) positivt. Planen gäller ett befintligt planlagt och bebyggt område som idag är anslutet till det kommunala VA-nätet. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte väntas medföra någon betydande miljöpåverkan och en MKB har därmed ej behövts upprättas. Länsstyrelsen håller med i denna bedömning, i enligt yttrande i samband med samråd 2021-04-01.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark, natur, vegetation och terräng

Förutsättningar:

Planområdet är ca 6 ha stort och består idag till ca en tredjedel av parkmark (naturmark).

Planområdet består idag av bostadsbebyggelse i kombination med trädbevuxet kuperat fjordlandskap som sluttar mot området sydvästra delar. Marknivåerna inom området sluttar kraftigt från ifrån ca 20 m.ö.h i väst till toppar på ca 60 m.ö.h i öst.

Planområdets omgivning utgörs till stor del av varierat landskap bestående av kuperade skogspartier och öppna jordbruksmarker. I direkt anslutning till områdets östra del finns idag en gällande detaljplan med bostadsbebyggelse som ändamål där markberedning genomförts.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget är målsättningen att ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen och på så sätt minimera påverkan hos omgivningen. Planförslaget gäller redan exploaterad mark som är kuperad och inga större marknivåförändringar är önskvärda eftersom målsättningen är att minimera åverkan på landskapsbilden. En mindre del jordbruksmark från Västerby 1:2 behöver tas i anspråk för dagvattenhantering.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

Förutsättningar:

Planområdet är till största del beläget inom ett bergs- och fastmarkparti. I den sydvästra delen angränsar planområdet till ängsmark och inom denna del förekommer lera. Huvuddelen av planområdet utgörs av fastmark eller berg i dagen, men längs planområdets sydvästra gräns förekommer lera. Lera finns med upp till ca 10 m mäktighet på ängsmarken sydväst om planområdet. Leran går delvis in i planområdet längs denna gräns, men minskar i omfattning åt nordost där fastmark tar vid. Leran är i regel siltig.

Det förekommer inga tecken på rörelser i slänten och det finns inga spår av erosion. För övriga delar av planområdet, som utgörs av fastmark eller tunna jordlager på berg, bedöms släntstabiliteten som tillfredsställande baserat på genomförda utredningar. Inom största delen av planområdet, som i huvudsak utgörs av fastmark, är en ytlig grundläggning möjlig.

Planförslag och konsekvenser:

Utförda beräkningar i geoteknisk undersökning visar att slänten har tillfredsställande släntstabilitet och planen kan genomföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. En planbestämmelse som innebär att nybyggnation inte får medföra maximalt 10 kPa införas i planen för de fastigheter som angränsar mot ängen. All byggnation närmst ängen inom området markerat med b_1 i plankartan skall inför den specifika byggnationen för fastigheten visa på att den inte medför ett högre tryck än maximalt 10 kPa.

För att inte överstiga belastningen kan t ex metoder så som pålning, markschaktning av olika slag eller en mindre dimensionering av huskropparna vid byggnation vara tillräckliga. Utformning och lösning är beroende på markarbetet och byggnaden samt hur de förhåller sig till varandra. Belastningsbegränsningen används för att skapa en flexibilitet i hur stabiliteten skall och kan lösas inom respektive berörd fastighet eftersom det finns fler sätt att göra det på.

Radon

Förutsättningar:

Majoriteten av området klassas som normalriskområde vad gäller radonstrålning förutom en del i de sydvästra delarna av planområdet som klassas som Lågriskområde. Med detta som underlag ska nya byggnader ha radonskyddande konstruktion.

Planförslag och konsekvenser

Själva åtgärderna för att klara av de tillåtna radonhalterna inomhus sker i samband med projektering av nybyggnation. Bebyggelse där människor stadigvarande vistas ska utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler.



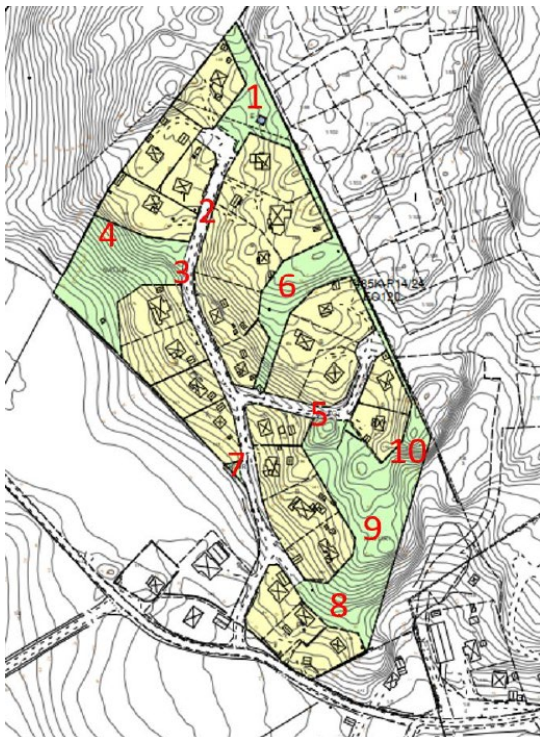
Figur 4. Riskklassning av radon. Turkost område redovisar lågriskområde och gult område normalriskområde

Bergtekniska hörhållanden

Blocknedfall

Förutsättningar:

En bergteknisk utredning avseende risk för ytliga ras/blocknedfall, daterad 2019-03-08, har genomförts av WSP. Berg i dagen som påträffas inom detaljplaneområdet utgörs till största delen av låga naturliga bergsslänter där ingen risk för ras föreligger. I rapport framgår att i händelse av etablering av schakt inom markentreprenad som kan påverka stabiliteten hos blocken, bör dessa rensas bort i område 4 och 10 (Figur 5.). Bohusgeo genomförde en Geoteknisk utredning för planområdet, daterad 2020-02-20 där de uppmärksammade ett löst liggande block som bör rensas bort (Figur 6.).



Figur 5. Delområden för bergteknisk utredning, WSP.



Figur 6. Löst liggande block, utpekad av Bohusgeo med blå cirkel.

Planförslag och konsekvenser

Gemensamhetsanläggningen har i samråd med kommunen tagit bort och säkrat de risker som pekats ut av WSP och Bohusgeo i den bergstekniska utredningen. Block har alltså säkrats och/eller rensats under planprocessen och behöver därmed inte villkoras i detaljplanen då risken inte längre kvarstår.

Bergschakt

Förutsättningar:

I den bergstekniska besiktningen genomförd av WSP framgår vissa nödvändiga åtgärder som behöver genomföras innan bergschakt.

Planförslag och konsekvenser

Om bergschakt utförs inom planområdet så att det bildas nya bergslanter med lutning brantare än 1:1 ska behov av bergförstärkning bestämmas av bergsakkunnig efter utförd bergrensning.

Planförslaget bedöms inte påverka de bergstekniska förutsättningarna.

Hydrologiska förhållanden

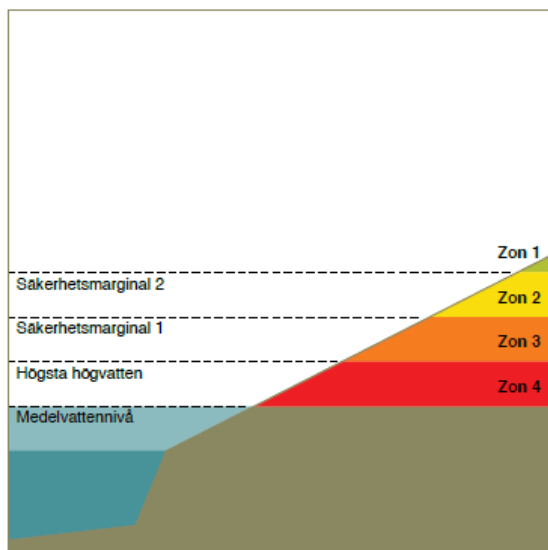
Stigande havsnivåer

Förutsättningar:

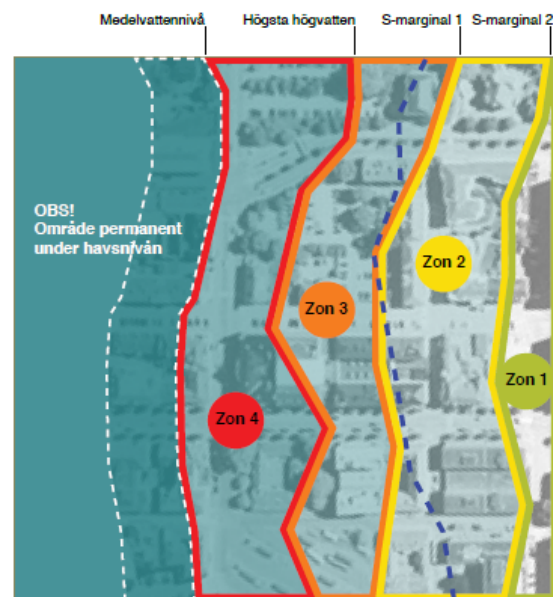
Havsvattennivåerna förändras och varierar över tid till följd av klimatförändringar och landhöjning. Klimatförändringarna medför en höjning av havsvattenytan främst till följd av termisk expansion och vattentillförsel från smältande isar.

2014 tog SMHI fram ett karakteristiskt havsvattenstånd i dagens och framtidens klimat i Uddevalla. Där fick man fram att högsta högvatten i dagens klimat är 1,90 möh (RH2000) och den framtida (år 2100) medelvattennivå beräknas ligga på +0,6 möh (RH2000) och högsta högvatten på 2,53 möh (RH2000) för Uddevalla.

Kust



Kusten >> För att beräkna översvämningszonerna för kusten utgår man från ett framtida medelvattenstånd. Zonindelningen utgår från ett högsta högvattensscenario i kombination med olika säkerhetsmarginaler. Underlag för att räkna fram nivåerna för kusten finns i de faktablad som länsstyrelsen tillhandahåller.



Figur 7. Ur Stigande vatten - en handbok för fysisk planering i översvämningshotade Områden, Västra Götalands och Värmlands län.

Utifrån de nivåer som tagits fram av SMHI kan följande zoner räknas fram

Zon 4	upp till +2.5 möh
zon 3	+2.5 till 3.0 möh
Zon 2	+3.0 till 3.5 möh
Zon 1	över 3.5 möh

Planförslag och konsekvenser

All befintlig och planerad bebyggelse uppfyller kraven för zon 1. Tillfart till området sker från väg 675, Ulvesundsvägen, vilken är en väg som följer terrängen och varierar i höjd över havet. Det finns delar av väg 675 som har lägsta nivåer på +2.3 möh vilket innebär att vägen klarar högsta högvatten med dagens förutsättningar på +1.9 möh. Vid extremt väder i framtiden kan delar av väg 675 översvämmas. Planområdet har i dessa situationer fortfarande möjlighet att röra sig norrut längs med väg 675 mot Uddevalla och har därmed en säkrad utfart. I dessa situationer begränsas dock möjligheterna att färdas söderut vilket medför att det i framtiden kommer krävas en översyn av väg 675 för att garantera framkomligheten för områdena längs med Fräknestranden.

Gator och trafik

Gata

Förutsättningar:

Planområdet trafikmatas via den enskilda Dramsviksvägen som i sin tur ansluter till den allmänna vägen v 675. Inom den befintliga detaljplanen för området finns en lokalväg som i huvudsak är utbyggd. Lokalvägen anses hålla en god standard där det finns mötesfickor och parkering idag.

Planförslag och konsekvenser

En omvandling till permanentbostäder inom området kan generera en något ökad trafikmängd till och från området, sommartid förväntas den vara oförändrad. Den del av lokalvägen (i planens norra del) i den befintliga detaljplanen som inte är utbyggd ersätts i denna detaljplan av naturmark.

Vid nybyggnation gäller då gällande parkeringsnorm för Uddevalla kommun. Nu gällande parkeringsnorm antogs av Uddevalla kommuns kommunfullmäktige 2021-06-01. Bedömningen görs att samtliga fastigheter har möjlighet att uppfylla befintlig norm om minst 1,0 parkeringar för bil. Besöksparkering som uppfyller kraven finns i området.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar:

Det saknas idag gång- och cykelväg utmed Dramsviksvägen och väg 675 och gående och cyklister samsas med biltrafiken. Vägarna svänger förhållandevis mycket och är inte upplyst stora delar av sträckningen, vilket påverkar sikten och därmed säkerheten negativt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ändrar inte förutsättningarna för mjuka trafikanter mer än att det möjligtvis ökar mängden trafik till och från området, både motordriven och icke motordriven trafik vilket i sig kan innebära en ökad risk.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Länsvägen trafikeras av busslinje 822 som går Uddevalla Kampenhof - Grohed – Ammenäs – Råssbyn – Ulvesund - Ljungskile och v v. Närmaste busshållplats finns vid nuvarande korsning med väg 675. Avståndet från föreslagen bebyggelse är ca 1 kilometer.

Planförslag och konsekvenser

En genomförd plan kan resultera i ett ökat antal året runt boenden vilket i sin tur kan innefatta en positiv inverkan på underlaget för linje 822 och kan bidra till ökad turtäthet.

Bebyggelse

Gestaltning och utformning

Förutsättningar:

Det finns 28 bostadsfastigheter inom planområdet, som ursprungligen tillkom för fritidsbebyggelse, med undantag från de tre fastigheter i anslutning till åkermarken. I den gällande byggnadsplanen tillåts en byggnadsarea på högst 60 m² och lägst 25 m² samt en komplementbyggnad på högst 15 m². Vidare tillåter gällande byggnadsplan en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. För att styra placering av bebyggelse i byggnadsplanen har prickmark använts.

Drygt 200 meter sydväst om planområdet finns det detaljplanlagda bostadsområdet Sjöskogen med 36 bostäder, som i huvudsak är åretruntbebodda.

Omedelbart väster respektive öster om planområdet finns två ännu inte genomförda detaljplaner för åretruntbostäder, den östra har dock påbörjats och håller på att exploateras med bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen innebär att byggrätten ökar från 60 m² för huvudbyggnad och 15 m² för uthus till 200 m² sammanlagd byggnadsarea som en följd av att området har försetts med kommunalt vatten och spillvattennät. Undantaget är ett par fastigheter där den sammanlagda byggnadsarean tillåts vara 350 m² i enlighet med befintliga byggnader.

Byggnaders höjd regleras av nockhöjd om 8 m för huvudbyggnad och en nockhöjd på 4,0 respektive 5,0 meter för komplementbyggnad. Höjden regleras på detta sätt för att tydliggöra för fastighetsägaren samt för att kunna anpassa bebyggelsen efter områdets förutsättningar och befintlig karaktär. Vidare tas prickad mark generellt bort och ersätts av placeringsbestämmelser för huvudbyggnad på minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Området är kuperat där bebyggelsen bör ta hänsyn till höjdsättning för att inte förstöra kvaliteterna som det medför genom tex för mycket sprängning eller schaktning.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Området är mycket kuperat, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Inom varje tomt bör det ordnas en godtagbar förbindelse mellan angöring och husentré i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan hos området tillgänglighet då den höjda byggrätten gäller befintliga fastigheter. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på

tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen samt i anvisningarna i Boverkets byggregler och bevakas vid bygglovsgivning.

Service

Förutsättningar:

Avståndet till Uddevalla centrum är ca 11 kilometer och till Torps köpcentrum ca 8 kilometer via vägnätet. Avståndet till Ljungskile centrum är ca 10 kilometer. På alla de platserna finns det ett omfattande eller mycket omfattande utbud av kommersiell service. Vårdcentraler finns i Uddevalla och Ljungskile.

Avståndet till närmaste skola, Forshällaskolan, är drygt 5 kilometer. Skolbussar passerar redan i dag på länsväg 675. I bostadsområdet Sundsstrand på ett avstånd av ca 4 kilometer fågelvägen har en förskola med två avdelningar byggts och en utbyggnad med ytterligare sex avdelningar. Ny förskola planeras på Råssbyn, ca 1 km öster om området, dessutom planeras en ny skola på Skäret ca 3 km norr om Västerby. Verksamhetskapacitet för tillkommande befolkning anses därför som god.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan komma att innebära ett ökat underlag för skolor och förskolor i området. Påverkan bedöms dock marginell eftersom planen moderniseras då flera utav fastigheterna redan har bygglov på större byggnader som kan anses vara av året-runt standard.

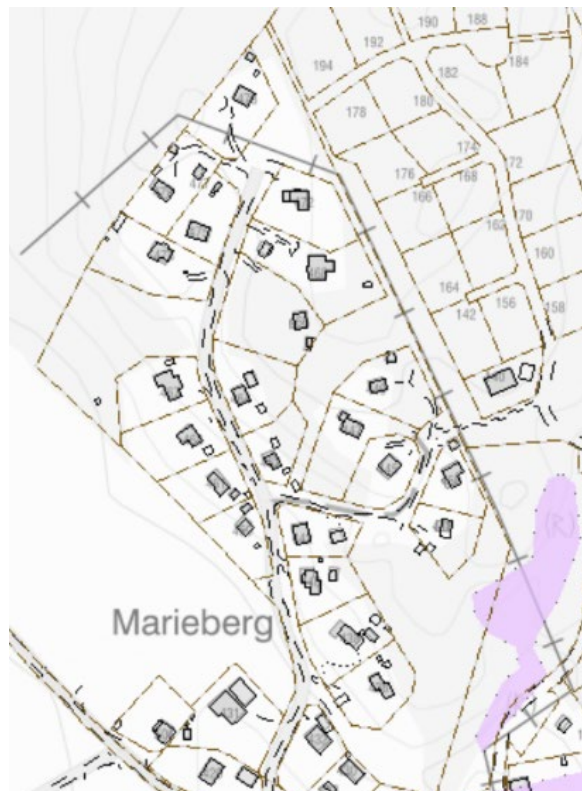
Fornlämningar

Förutsättningar:

Enligt tillgängliga kartor berörs en mycket liten del av planområdets naturmark av skyddsområde för fornlämning Forshälla 12:1, en boplat. Avgränsningen på kartan är osäker. Området är delundersökt av Bohusläns museum (rapport 2011:19) som bedömer att lagskyddet inte kvarstår inom de förundersökta delarna, vilka är borttagna ur karta till höger. I förundersökning av fornlämning påträffades sparsamt med bearbetad flinta som bedömdes som för få för att motivera fortsatt undersökning. För de icke förundersökta delarna kvarstår lagskyddet, således gäller markerat område i kartan till höger som lagskyddat enligt KML (1988:950) 2 kap 6 §.

Planförslag och konsekvenser

För området i detaljplan där fornlämningsområde finns markerat planeras naturmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Kvartersmark återstår i samma utsträckning som tidigare detaljplan österut ut mot fornlämning med naturmark som buffer. På detta sätt bedömer kommunen att fornlämningar inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande.



Figur 8. Fornlämningar markerat i lila, Ungefärlig avgränsning.

Friytor

Naturmarker

Förutsättningar:

Inom planområdet finns det några grönområden som avses behållas. I planområdets närhet finns det stora, allemansrättsligt tillgängliga naturområden.

Planförslag och konsekvenser

De höjda byggrätterna som föreslås väntas inte innebära någon negativ påverkan på tillgängligheten till omkringliggande naturmarker

Lek och rekreation

Förutsättningar:

Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten, vidare finns även allemansrättsligt tillgängliga naturområden i planområdets närhet. Området ligger nära till vattnet där möjlighet till bad erbjuds.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att höja byggrätterna i området. De interna och omkringliggande rekreationsmöjligheterna i form av natur- och skogsmark ses som en kvalitet för området och kommer därför inte påverkas negativt av planförslaget.

Barnperspektiv

Förutsättningar:

Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten. Vidare finns det tillgängliga naturmarker runt om planområdet som troligtvis kan komma att nyttjas av barn inom området. Dramsviksvägen som passerar utanför planområdet erbjuder som tidigare nämnts ingen uppdelning mellan de olika trafikslagen. Cyklisterna och fotgängarna delar på körbanan med biltrafikanter, vilket ses som negativt ur ett barnperspektivs säkerhetsaspekter.

Planförslag och konsekvenser

I den nya detaljplanen för området bevaras tillgängligheten till den interna och omkringliggande naturen och den påverkas inte negativt. När byggrätterna i området höjs finns möjligheten att antalet barn i området ökar i förhållande till dagsläget. Detta kan långsiktigt hjälpa till att förbättra förutsättningarna för denna grupp då underlaget ökar. I dagsläget kan mängden trafikanter som rör sig till och från området öka vilket i sig innebär en ökad risk.

Teknisk försörjning och dagvatten

Vatten och spillvatten

Förutsättningar:

Planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Planförslag och konsekvenser

Ingen nämnvärd påverkan till följd av planförslaget.

Dagvattenhantering

Förutsättningar:

Dagvatten hanteras idag lokalt inom planområdet vilket samtidigt innebär att det inte finns några allmänna dagvattenledningssystem i området.

Planområdet har ett huvudsakligt utlopp i form av dike längs vid infarten till området. Det leder vidare via trummor österut och ansluter till ett dike tillhörande ett markavvattningsföretag som leder vidare ut i havsstensfjorden som recipient.

Planområdet bedöms klara av de krav som ställdes vid exploatering av området för fritidshusbebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Riktlinjer för dagvattenhantering

antagen av KS 2017-08-30 § 135 anger

att lokalt omhändertagande av

dagvatten (LOD) gäller som

huvudprincip. Fastighetsägare ansvarar

för att omhänderta dagvatten inom sin

fastighet. Som fördröjning på kvartermark föreslås i dagvattenutredningen infiltrations-

anläggningar i form av dagvattenkassetter alternativt stenkista. Bedömning av

föroreningsberäkningarna visar på att detaljplanen med LOD på fastighetsmark inte medför ett

försvårande av att uppnå målsättningen i MKN. För de fastigheter som befinner sig i södra området

föreslås i stället ytliga lösningar eftersom marken har sämre förmåga att infiltrera i förhållande till

norra delen av planområdet. För att säkerställa god avrinning och minskad risk för uppdamning av

dag- och dräneringsvatten bör lägsta golvnivå sättas med hänsyn till lutning av intilliggande mark på ett sådant sätt att lokala lågpunkter, i vilka dagvatten kan ansamlas, i möjligaste mån undviks.

Vid regn och skyfallshändelser konstateras det i dagvattenutredningen (*Sigma 2024-01-25*), att exploatering kommer påverka vattenflöden samt behovet av fördröjning ökar om byggrätterna ökar. Behovet av omhändertagande av regn och skyfall finns både lokalt inom respektive fastighet och i området som helhet. Avledning av dagvatten bedöms vara tillräckligt stor för att hantera skyfall idag genom de öppna diken som finns. Däremot kommer det ökade vattenflödet påverka recipienter nedströms, vilket medför ett fördröjnings- och reningskrav av dagvatten inom detaljplaneområdet.

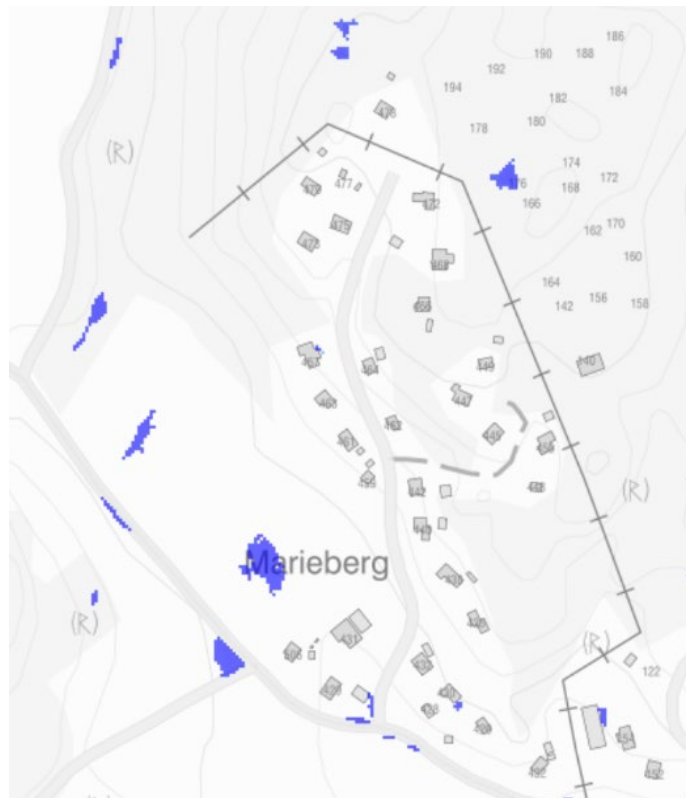
Dagvatten från planområdet ansluter nedströms till ett dikningsföretag vilket påverkar

dimensioneringen av erforderlig fördröjning inom planområdet. Fördröjningsberäkningar görs för de delområden som bedöms ha störst påverkan på planförslaget och därmed på dikningsföretaget.

Delområde A₁ och B ingår i dessa beräkningar. Beräkningarna visar på att det ställs större krav på

volymen i dessa delområden för att kunna fördröja. (för lättare orientering av delområden, se figur 8

i *RAPPORT-117194 dagvattenutredning s 8, 2024-01-25*). Vidare medför Havsstensfjorden, som är mottagare av dagvattnet från området, ett reningskrav som löses genom att kombinera fördröjning



Figur 9. Översvämningszoner vid ett 100-årsregn. Analys gjord med hjälp av Scalgo. Illustrationen ovan är framtagen med hjälp av programmet Scalgo Live och simulerar översvämningspunkter vid en 100-årsregn.

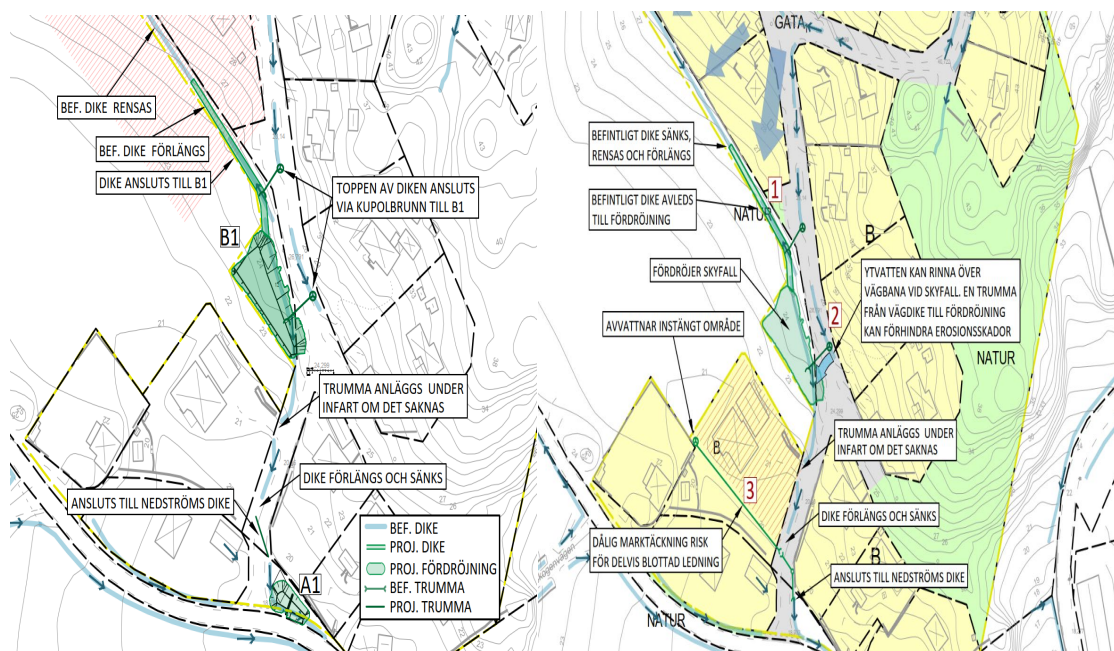
och rening i torrdammar på allmän platsmark. Det föreslås ske genom anläggning i område b1, a1 (se figur 10) detta för att hantera erforderliga mängder dagvatten så effektivt som möjligt.

Fördröjningsdammar föreslås anläggas inom planområdet. Dessutom föreslås anläggande av ett dike söder om fastigheterna Västerby 1:77 – 1:78, för att leda vatten till föreslagna torrdamm. Planförslaget har säkerställts genom att införa planbestämmelser som kräver skydd motsvarande dike och dagvattenanläggning i plankartan. Genom dessa åtgärder beräknas såväl fördröjnings- som reningskravet säkerställas och inte påverka Havsstensfjorden eller dikesföretag negativt.

Vid skyfall finns det en fastighet i sydväst, Västerby 1:85, som är särskilt utsatt. För att minska belastningen på fastigheten vid skyfall, är användningsområde SKYDD norr om nämnd fastighet, extra gynnsam för att förbättra nuvarande situation.

I dagvattenutredning föreslås att även att dagvattenledning kan anläggas över fastigheten för att leda bort och begränsa stående vatten inom fastigheten och vidare ut i dikena för området. Vatten ansamlas från planområdet och åkern som påverkar denna fastighet. Del av området har fått planbestämmelsen prickmark eftersom det är olämpligt att uppföra permanenta byggnader.

Konsekvenserna av planförslaget bedöms gynna fastigheten Västerby 1.85, genom att område för dagvattenhantering inom allmän plats minskar påverkan av skyfallshändelser för fastigheten. Lokalt kan fastigheten gynnas av förbättrad markplanering, alternativt lokala dagvattenledningar.



Figur 10. Förslag på lokalisering och anläggning av dagvattenanläggningar för att hantera dagvatten sett till fördröjnings- och reningskravet samt för att avlasta utsatt fastighet. Planområdet har utifrån detta behövt utvidgas. Tidigare planområde i gult, gröna ytor markerar torrdammarnas lokalisering (obs ej 100% korrekt storlek).

Elförsörjning

Förutsättningar:

Befintligt system finns inom planområdet idag.

Planförslag och konsekvenser

Befintligt system som inte påverkas negativt av planförslaget. På förfrågan av Uddevalla Energi har yta för transformatorstation avsatts i den norra delen av planområdet.

Avfall

Förutsättningar:

I kommunen sker källsortering av avfall och det är kommunen som ansvarar för sophämtningen. Närmsta återvinningsstation för förpackningsinsamling finns idag i Ljungskile och den närmsta för grovsopor finns i Uddevalla tätort.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte avfallshanteringen negativt. De fastigheter där sopbilen inte kan komma fram eller vända ska sopkärl placeras på angivna platser.

Miljömålen

Förutsättningar:

De miljömål som berörs av detaljplanen är "Begränsad klimatpåverkan", "God bebyggd miljö" och "Hav i balans samt levande kust och skärgård". Dessa beskrivs mer ingående tidigare i detta dokument.

Planförslag och konsekvenser

Begränsad klimatpåverkan:

Ett genomfört planförslag kan komma att resultera i ökad bilanvändning vilket i dagsläget kan innebära en negativ påverkan på detta miljömål. Det kan också generera ett ökat underlag för kollektivtrafiken som i sin tur kan ses som positivt. Då planförslaget gäller ett redan exploaterat område antas befintlig bebyggelse nyttjas i stor grad, vilket ses som positivt istället för att bygga ett nytt bostadsområde.

God bebyggd miljö:

Även detta miljömål påverkas på ett liknande sätt av planförslaget. Det kan ses som positivt att nyttja redan ianspråktagen mark istället för obebyggd. För att möta upp miljömålet förs bestämmelser gällande byggnaders omfattning och utformning in i planen. Vidare kan det även här ses som negativt att området är beläget utan direkt närhet till service.

Hav i balans samt levande kust och skärgård:

Planområdet är idag påkopplat på det kommunala vatten- och spillvattennätet vilket ses som positivt för att uppnå detta miljömål. De höjda byggrätterna väntas inte i någon större omfattning påverka situationen för dagvatten inom området.

Miljö kvalitetsnormer

Förutsättningar:

De aktuella miljö kvalitetsnormerna för planområdet är Vattenförekomster, Fisk- och musselvatten och buller.

Planförslag och konsekvenser

I och med att området idag är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät minskas påverkan på omkringliggande vatten. Vilket ses som positivt då det förbättrar kvaliteten hos omkringliggande vatten.

Vid ökat antal året runt boenden väntas påverkan av bullernivåerna inom området vara liten. Vidare ligger planområdet inte i nära anslutning till någon högt trafikerad väg.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Allmänt

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Berörda fastighetsägare/rättighetsinnehavare

Berörda fastighetsfastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen

Planprocessen

Planarbetet har arbetats fram genom ett standardförfarande, vilket i bland annat innebär att förslaget kommer att samrådas och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.

Genomförandetid

Genomförande tiden för planen slutar 10 år efter det att planen fått laga kraft

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är "ekonomiskt garanterade".

Huvudmannaskap

Frågan om ändrad detaljplan har väckts av fastighetsägare inom området efter att ha sökt och blivit nekade bygglov på grund av begränsningar gällande byggrätten i detaljplanen. Det råder enskilt huvudmannaskap i nuvarande detaljplan och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen ska ha huvudmannaskapet efter genomförd detaljplaneändring. Den nya planen kommer därför att genomföras med fortsatt enskilt huvudmannaskap. Västerby Norra Samfällighetsförening är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Västerby Ga:6 samt Ga:5 som förvaltas av Västerby Norra Samfällighetsförening med följande ändamål: grönområde och allmän plats (GA: 6.) samt väg (GA: 5) vilka är registrerade efter anläggningsförrättning 2018-08-10. Aktnr: 1485K-2018/61.

Föreningen som huvudman ansvarar för framtida drift och underhåll. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för genomförande av detaljplanen avseende kvartersmarken. Planområdet är anslutet till kommunalt VA. Anslutningskostnader för vatten och spillvatten kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa för de fastigheter som ännu inte är anslutna. Bygglovstaxa inklusive planavgift enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift.

I den nya detaljplanen har ett vägområde i sydvästra delen av planområdet mellan fastigheterna Västerby 1:81 och Västerby 1:62 förlängts enligt hur det ser ut i den befintliga situationen. Denna

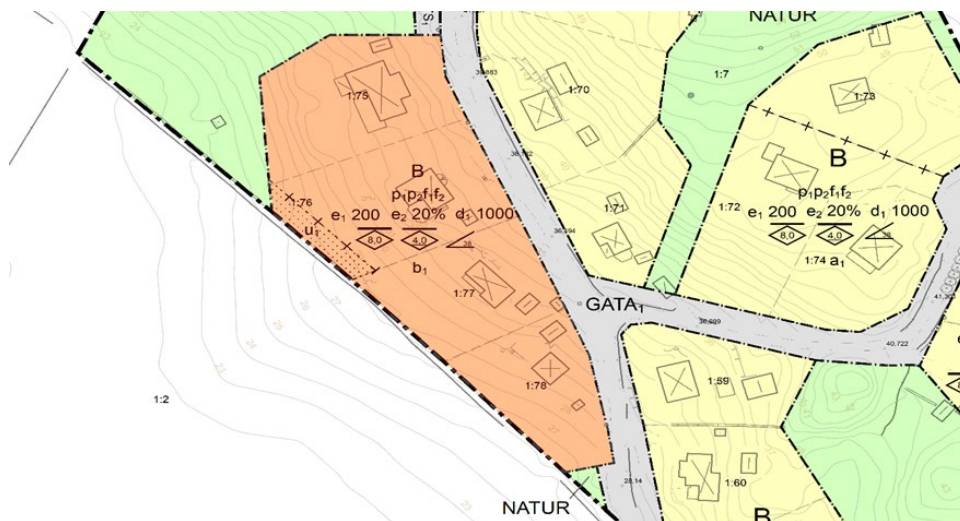
förlängning bedöms inte påverka den anläggningsförrättning som genomfördes 2018. Likaså har gatan i områdets södra del utökats för att säkerställa tillgänglighet och tillfart till Västerby Norra i detaljplan. Det bedöms inte påverka den anläggningsförrättning som genomfördes 2018 eftersom gatan är utformad efter samfällighetens utbredning fram till Dramsviksvägen dock ger den nya planen förutsättning för omprövning gällande avgränsningen mellan Ga:5 och Ga:6, men det är inget som sker per automatik när ny detaljplan blir gällande. Omprövning prövas i en lantmäteriförrättning först efter inkommen ansökan från fastighetsägare eller samfällighetsförening. Utbyggnad av gata ingående i ga:5 kan inte ske i berörda delar innan omprövning gjorts. (Se fig 11)



Figur 11. Områden där den nya planen ger förutsättningar för omprövning mellan GA 5 och GA 6

Markbelastning

För fastigheterna Västerby 1:75, 1:76, 1:77 & 1:78 införs bestämmelser om att markbelastning inte får överstiga 10 kPa med hänvisning till geoteknisk utredning. All byggnation skall föregås av en geoteknisk undersökning för den specifika byggnationen för fastigheten för att säkerställa att den inte medför ett högre tryck än maximalt 10 kPa. (Se figur 12.)



Figur 12. Fastigheter med belastningsbegränsningar i rött.

Servitut in/utfartsväg

För fastigheterna Västerby 1:11, 1:14 samt 1:82 rekommenderas att avtalservitut upprättas gällande in/utfart över fastigheten Västerby 1:2 samt 1:7. (Grönmarkerade område på nedanstående karta. Se figur 13) Vid det västra inringade området (Västerby 1:11) har det även planlagts kvartersmark vilket möjliggör för fastighetsreglering. Det samma gäller det östra inringade området där kvartersmark har lagts på fastigheten Västerby 1:7. (Rödmarkerade områden i kartan fig. 13



Figur 13. Område som föreslås upprätta avtalservitut samt möjliggör fastighetsreglering.

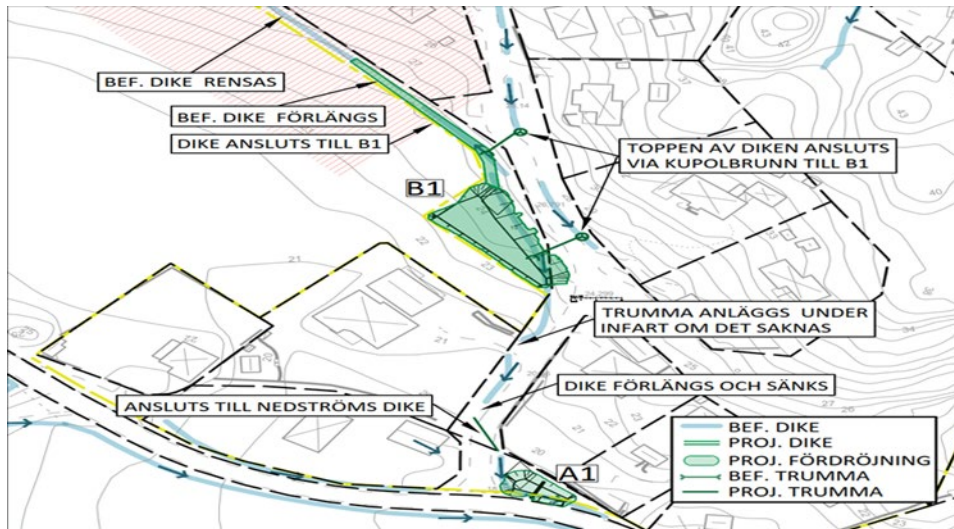
Dagvatten

I den tidigare plan som medgav fritidshusbebyggelse med begränsade byggrätter har dagvattenhanteringen fungerat. Den nya planen med utökade byggrätter kräver dock att dagvattenhanteringen från området löses genom att dagvattendammar samlar upp de utökade tillströmningarna av dagvatten och som då saktar ner eller bibehåller dagens flöde ut till de befintliga receptorerna. Utredningar att påvisat att det är mycket svårt att anlägga sådana dammar inom planområdet på grund av den befintliga geografien och vattnets flödesvägar. För att lösa dagvattenproblematiken behöver privatägd mark utom planområdet involveras och införas till den nya detaljplanen. En gemensamhetsanläggning avseende dagvatten ska bildas och nyttjanderätt/servitut för dagvattendammar/dikesdragning upplåtes på den i anspråkstagna marken på fastigheten Västerby 1:2 Förutom nyttjanderätten till den i anspråkstagna marken bör även bestämmas att all skötsel, drift och underhåll läggs på gemensamhetsanläggningens ansvar

På figur 14 visas de områden, markerad med grön färg, där dagvattendammarna samt dike bör placeras. Område B1 samt A1 är mark ägd av privat fastighetsägare som kommer behövas tas i anspråk för dagvattenanläggningar. Då dagvattendammarna inte kommer till lika mycket nytta för fastighetsägarna inom området föreslås att Lantmäteriet bildar en gemensamhetsanläggning enbart för dagvattnet och dess anläggningar och vid lantmäteriförrättning även bestämma andelstalet för de deltagande fastigheterna inom området. Dagvattenutredningen har föreslagit hur uppbyggnaden av dagvattenanläggningen kan utföras. I den större fördröjningsdammen sätts botten till +23,2 m med en släntlutning på 1:2 som ansluter till befintlig vägbank. En stödmur eller gabionmur (+24,1 m) bör placeras på den västra sidan av fördröjningen för att rymma erforderlig fördröjningsvolym inom utsatt område. En slänt anläggs bakom muren som mothåll. Den mindre fördröjningsdammen anläggs förslagsvis vid infarten till området i form av en nedsänkt grönyta med krossunderbyggnad och en erforderlig fördröjningsvolym på ca 17 m³. Ett 0,4 m högt dämme anläggs i mitten av ytan för

att generera erforderlig fördröjningsvolym. Botten av dämnet har ett mindre utlopp med en kapacitet på ca 2 l/s.

I det västra hörnet av den mindre dagvattendammen finns ledningar. Dagvattenanläggningen bör planeras så att damm och ledningar kan samverka. Ett u-område för dessa ledningar är tillagt på plankartan



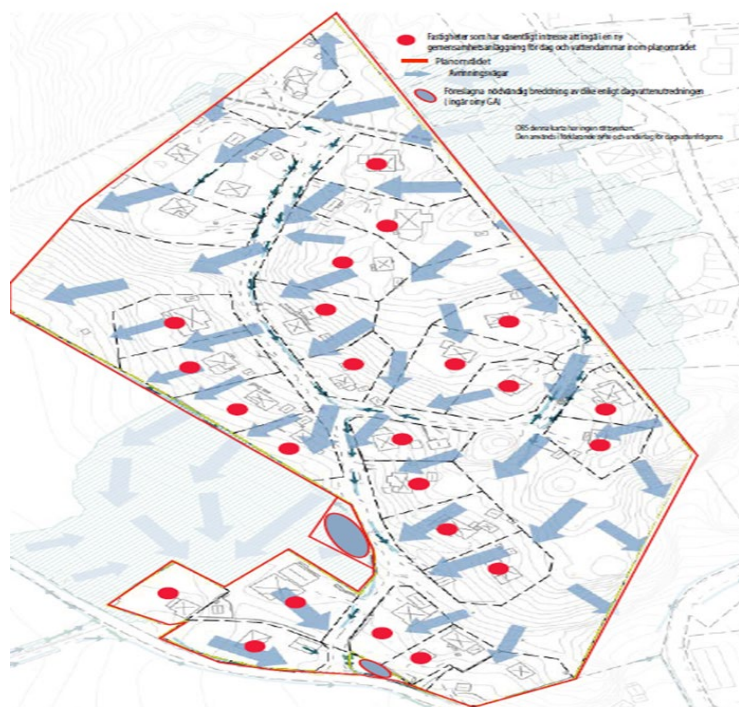
Figur 14 Område för dagvattendammar samt dike

Ingående fastigheter i dagvattenanläggning

GA för dagvatten gäller fastigheter:

Västerby 1:11, 1:14, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72, 1:73, 1:74, 1:75, 1:76, 1:77, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 1:85, 1:87.

Figur 15. Fastigheter som berörs av ny gemensamhetsanläggning



Markåtkomst

Marken som behöver ianspråktagas från Västerby 1:2 (fig 15) för dagvattenanläggning bestäms utefter Anläggningslagens bestämmelser och ersättningen beräknas enligt Expropriationslagens ersättningsregler. Lantmäteriet beräknar fram ersättningen vid förrättning

Kostnaden för bildning av GA samt för lösen av mark kommer läggas utefter de andelstal för de deltagande fastigheter som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen som Lantmäteriet prövar.

Villkorsprövning mot Anläggningslagen

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen kan enligt 4 kap- 18 § första stycken PBL i en detaljplan bestämma de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, de fastigheter som ska delta och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna. I detta fall bedömer kommunen att det behöver göras för att kunna genomföra höjning av byggrätterna. Cirka 1130m² mark från Västerby 1:2 behöver ianspråktagas av ny gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar för att kunna genomföra detaljplanen då det krävs för att omhänderta dagvatten från de höjda byggrätterna inom planområdet. Det framgår av dagvattenutredning som är genomförd i samband med detaljplanarbetet. (Se fig. 15 område B1 samt A1)

Fastighetsindelningsbestämmelsen ska vara förenlig med 5 och 6 §§ Anläggningslagen (AL). Därmed redovisas här en prövning mot väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret som ska prövas i detaljplanen enligt 5 och 6 §§ AL. Lantmäteriet prövar inte väsentlighetsvillkor eller båtnadsvillkor under genomförandetiden.

Väsentlighetsvillkoret

Villkoret fastställer att en gemensamhetsanläggning ej får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. För att kravet ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheterna att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Väsentlighetsvillkoret prövas för hela "anläggningsföretaget".

För samtliga utpekade fastigheter i enlighet med figur 15 är det ett väsentligt behov att ingå i gemensamhetsanläggning för dagvattenanordningar. Den kumulativa effekten av de höjda byggrätterna innebär ökade dagvattenflöden på grund av mer hårdgjord yta. Till följd av markens sammansättning och karaktär klarar den inte av att hantera dagvattnet lokalt inom fastigheterna eller planområdet. Dagvattenanalysen fastställer att ytvatten kommer att påverka nedströms recipienter negativt om ingen anläggning anordnas. Dels påverkas dikesföretaget 0-E1b-0678 som ligger sydost om planområdet dels rinner vattnet ut i Havsstensfjorden som skyddas av miljökvalitetsnormer som inte får påverkas negativt. Dagvattendammarna som föreslås i dagvattenutredningen har tagit fasta på detta och överstiger inte dikningsföretagets vattenmängdkrav och medför att kemisk status på vatten som rinner vidare inte medför negativa följd effekter.

Dagvattenanordningarna är en förutsättning för att kunna höja byggrätterna inom planområdet. Att inte anlägga dagvattenanordningar innebär att kommunen inte kan planera för höjda byggrätter eftersom det hade varit olämpligt för platsen, således är gemensamhetsanläggningen av väsentligt intresse för samtliga utpekade fastigheter. (Se figur 15)

Båtnadsvillkoret

Villkoret fastställer att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Det innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbart även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Båtnadsvillkoret prövas för hela "anläggningsföretaget" (tänkta fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggning baserat på väsentlighetsvillkoret). Andelstalet för fastigheterna regleras inte i detta skede. Det sker efter detaljplanen har fått laga kraft och först när någon berörd fastighetsägare eller samfällighet inkommer med ansökan om lantmäteriförrättning gällande bildande av gemensamhetsanläggning avseende dagvatten

Observera att nedanstående kostnader för beräkningen av båtnadsvillkorets uppfyllande är uppskattade. Beräkningen ska enbart påvisa att villkoret är uppfyllt. Under detaljplanens genomförandetid kommer inte Lantmäteriet pröva väsentlighetsvillkor eller båtnadsvillkor. Beräkningar av ersättning för markåtkomst kan ändras vid förrättning. Ersättning bestäms utefter expropriationslagens ersättningsregler. Kostnaderna för genomförandet av anläggningens dammar samt diken är grovt beräknade av kostnadsläget vid tiden för detaljplanens upprättande.

Förväntade kostnader för införande av gemensamhetsanläggning:

Ersättning för mark (ca 1130m²) som behövs för torrdammar samt diken. Slutgiltig ersättning bedöms i lantmäteriförrättningen av lantmäteriet enligt anläggningslagen med expropriationslagens ersättningsregler vid markupplåtelse men prisuppskattning behöver göras i detta skede för att kunna bedöma båtnadsvillkoret. Marken bedöms utifrån användningen (åkermark) den hade innan den planläggs för allmän platsmark avseende natur och skydd (dagvattenhantering), samt ett påslag på 25% enligt lag. Förväntad kostnadsersättning för markanspråk är ca 17 500kr. För att tillse att båtnadsvillkoret är uppfyllt så har kalkylen tagit hänsyn med en eventuell kostnad för markåtkomsten till 100 000kr (Ovanstående uträkning baseras på Jordbruksverkets kartering och snittpriser för åkermark i området 2021 + 10% värdeökning i enlighet med deras prisbildsanalyser 2021 för att beräkna nutida prisbild för marken. Baserat på ovanstående underlag och kalkyl är åkermarken värd 90 000kr per hektar. Vidare i beräkningen har ett påslag om 25% enligt expropriationslagen inräknats i kalkylen).

Grov kostnadskalkyl för anläggningsmaterial till torrdammar på allmän platsmark beräknas i dagvattenutredningen till 360 000kr exkl. arbetskostnad. Med 20% beräkningsmarginal motsvarar det ca 430 000kr Arbetskostnaden bedöms grovt till ca 200 000kr Förrättningskostnader, som följer detaljplanen i lantmäteriförrättningen. En tidig bedömning av kostnaden förväntas vara omkring 100 000kr för en förrättning av denna storlek. I ett preliminärt skede inklusive beräkningsmarginal antas kostnaden för lantmäteriförrättning vara omkring 150 000kr eftersom det finns en osäkerhet i bedömningen för att arbeta med marginaler i kalkylen.

Total kostnad för anläggandet och bildande av gemensamhetsanläggning motsvarar enligt ovan beskrivning ca 880 000kr.

Förväntad ekonomisk vinning:

- Förväntad värdeökning motsvarande 1000kr per m² byggrätt BTA, vilket är relativt beräknat med marginaler för att säkerställa att beräkningsunderlaget till båtnadskravet ska vara rimligt och med marginaler. Är värdetillförseeln större än kostnaden uppfylls båtnadskravet. Därmed vill kommunen vara på den säkra sidan att det inte blir ett problem i lantmäteriförrättningen när kravet kontrolleras mot exproprieringslagen 4 kap.
- Den totala värdeökningen för de fastigheter som ska ingå i området för ny GA bestående av 23 fastigheter och där byggrätten per fastighet väntas öka med ca 120 kvm (se fig 15) beräknas till ca 2 760 000kr till följd av detaljplanen, beräknat på de större byggrätterna (BTA).

Förväntad social vinning:

- Detaljplanen möjliggör för större byggrätter som bidrar till att fastighetsägare kan bygga ut och få större möjlighet till åretruntboende.
- Det möjliggör för hushåll att få mer boyta och flytta till området, vilket är efterfrågat och utpekad i översiktsplan.
- Juridiskt innebär planen att området kan ges möjlighet att bebyggas med bostadsbebyggelse och inte enbart fritidshusbebyggelse som befintlig plan reglerar.

Summering:

Förväntad vinst för området är ca 1 880 000kr, vilket innebär att båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande-ansvarig	Drift- och skötselansvarig
Allmänna platser		
<i>Lokalväg</i>	Bef. samfällighetsförening	Bef. samfällighetsförening
<i>Natur</i>	Bef. samfällighetsförening	Bef. samfällighetsförening
<i>Dagvattenanläggning</i>	Nybildad GA. samfällighetsförening	Nybildad GA samfällighetsförening
<i>Vatten och spillvattenledningar</i>	Västvatten AB	Västvatten AB
Kvartersmark		
<i>Vatten och spillvattenledningar</i>		Fastighetsägare inom respektive tomtplats
<i>Upprättande servitut in/utfartsväg. Ev. fastighetsreglering av kvartersmark</i>	Fastighetsägare inom berörda fastigheter	
<i>Dagvattenhantering</i>	Fastighetsägare inom berörda fastigheter	Fastighetsägare inom berörda fastigheter

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Kostnad för upprättande av detaljplan. Planavgift kommer att tas ut av fastighetsägare i samband med beviljat bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

- Anslutningskostnader för vatten och spillvatten enligt gällande VA-taxa. De flesta fastigheter är sedan tidigare anslutna till VA-nätet.
- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten samt anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom avstyckade fastigheter.
- Planavgift i samband med beviljat bygglov.
- Kostnad för geoteknisk bedömning för säkerställande av bebyggelse på fastigheterna Västerby 1:75, 1:76, 1:77 och 1:78 ansvarar var och en av fastighetsägarna för.
- Eventuell kostnad för upprättande av avtalsservitut gällande infart. Berör främst fastigheterna Västerby 1:11, 1:14, 1:82 samt 1:7.
- Eventuell kostnad för fastighetsreglering. Berör främst fastigheterna Västerby 1:11, 1:14 samt 1:82

Ekonomiska konsekvenser för ny samfällighetsförening avseende dagvatten (Se fig 15 för deltagande fastighetsägare inom området)

- Kostnad inlösen av mark till fördröjningskammare/ dagvattenanläggning,
- Kostnad grävning/anläggning av fördröjningskammare/dagvattenanläggning
- Kostnad rensning/grävning nya och befintliga diken
- Kostnad lantmäteriförrättningar vid bildande av GA avseende dagvattenanläggning

Ekonomiska konsekvenser för GA:5 och GA:6

- Eventuell kostnad för omprövning för områden där användningsområde natur har ändrats till användningsområde gata i den nya plankartan. (Se fig. 11)

Fastighetsbildning och utökad byggrätt

Ansökan om eventuell fastighetsbildning och utökad byggrätt inom kvartersmark ansvarar de enskilda fastighetsägarna för. Överenskommelse och ansökan om ev. avtalsservitut för in/utfartsväg till Västerby 1:11, 1:14 samt 1:82 ansvarar nämnda fastighetsägare för.

För mark som har utlagts som ny kvartersmark och som eventuellt kan regleras in till fastigheterna Västerby 1:11, 1:14 samt Västerby 1:82 ansvarar berörda fastighetsägare för dessa ansökningar till Lantmäteriet efter överenskommelse med markägare.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning avseende dagvatten beläget inom planområdet samt för den mark som tas i anspråk enligt anläggningslagen ansvarar de fastighetsägarna inom området som kommer att få nytta av anläggningen (se fig. 15)

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Uddevalla kommun. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella pla-nområdet.

Ledningsrätt, avtal och överenskommelser

För de allmänna ledningar som saknar formell rättighet ska ledningsrätt bildas. Ansökan om ledningsrätt åligger ledningshavaren att ansöka om hos det kommunala Lantmäteriet. Inom planområdet finns ledningar tillhörande Uddevalla Energi AB och Västvatten AB. För både Uddevalla Energi samt Västvattens ledningar har ledningsrätt alt. servitut bildats tidigare som skyddar ledningarna. För transformatorstation tillhörande Uddevalla energi har beretts plats enligt plan (se utpekade område i plankartans nordliga läge). Rekommendationen är att bilda servitut eller ledningsrätt för ledningar samt tillhörande byggnad.

Medverkande tjänstepersoner

Joel Thölix, Planarkitekt

Olcay Gök, Planarkitekt

Hugo Bennhage, Planarkitekt

Christer Bergsten, Mark- och exploateringsingenjör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Uddevalla, januari 2024