Dpnr 621

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för

Resteröds-Strand 2:6 m.fl

SAMHÄLLSBYGGNAD 2018-06-15

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ritad på grundkarta i skala 1:2000

Till detaljplanen hör följande handlingar:

[**X**] Plankarta
[**X**] Planbeskrivning
[**X**] Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

[**X**] Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB 2018-05-17

[**X**] Arkeologisk förundersökning Bohusläns museum och slutmeddelande, Länsstyrelsen 2018-06-05

[**X**] Dagvattten, ÅF-Infrastructure AB, 2017-12-12

[**X**] Geoteknisk utredning, Bohusgeo AB, 2018-05-30

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostäder i omfattningen tolv tomter.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet är beläget på Fräknestranden ca 4,5 km från Ljungskile. Tillfart sker från Ulvesundsvägen. Planområdets areal uppgår till ca 39 000 kvm, marken är i privat ägo.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom Riksintresse för högexploaterad kust och delar av planområdet omfattas av Riksintersse för friluftsliv.
Det bedöms att föreslagen markanvändning ej har negativ inverkan på riksintressen. Detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt Länsstyrelsesamråd 2017-11-28.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 kap MB

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

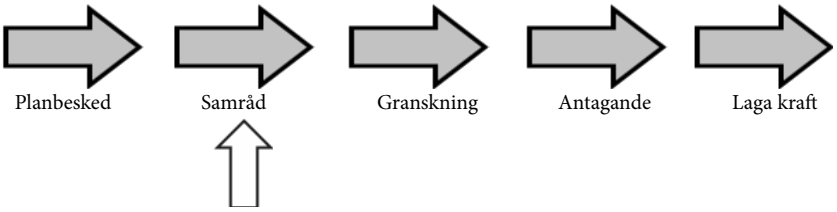
Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet. Den räknat tillkommande trafiken bedöms vara marginell i sammanhanget.

BESLUT

Positivt planbesked gavs i Kommunstyrelsen 2017-09-27 § 227.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (2010:900) och tillämpar standardförfarande.

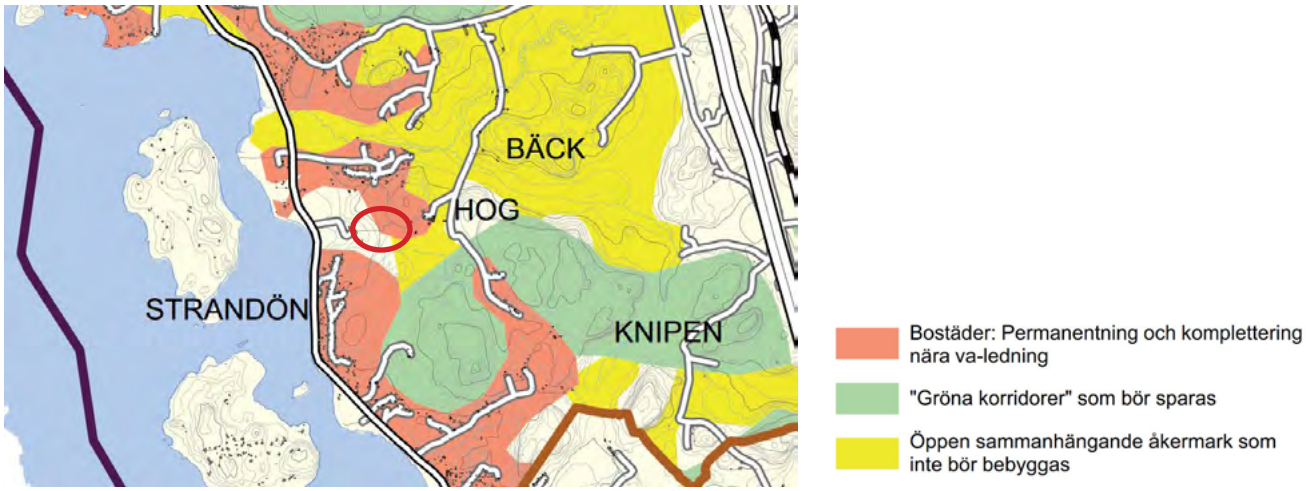


DETALJPLANER

Inom området finns inga stads, byggnads eller detaljplaner.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planens syfte och avgränsning har stöd i översiktsplan Uddevalla kommun antagen 2010. Rörande planering i Fräknestranden anges det: ”Komplettering, förtätning och konvertering till helårsboende utan att väsentligt skada områdets karaktär bedöms kunna ge minst 500 nya bostäder”. Detta under förutsättning att jordbruket inte får sämre förutsättnignar och att landskapsbilden beaktas.



Utdrag ur Översiktsplan Uddevalla kommun. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Föreslagen detaljplan överensstämmer med den idag aktuella och tidigare gällande översiktig planering som finns att tillgå.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljöproblem nu och inte lämna över de till kommande generationer. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.
Uddevalla kommun, har liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. I Uddevallas översiktsplan för 2010 pekas sex miljömål ut som är av särskild stor betydelse för Uddevalla.
1. Begränsad miljöpåverkan: Viss ökning av biltrafik kommer att ske men ett utökat åkande med kollektivtrafik samt en utveckling av tekniken för avgasrening motverkar en negativ klimatpåverkan.
2. Ingen övergödning: Anslutning ska ske till kommunens VA-system
3. Levande sjöar och vattendrag: Ingen påverkan.
4. Grundvatten av god kvalitet: Nybyggnationen ska anslutas till det kommunala nätet för VA. Dagvattenutredningen visar att ingen negativ påverkan kommer att ske.
5. Hav i balans, levande kust och skärgård: Ingen påverkan.
6. God bebyggd miljö: Tomterna är belägna med närhet till natur och kust. Tomterna ges goda solförhållanden och bebyggelsen utföres i hög kvalitet i energisynpunkt. Den planerade bostadsbebyggelsen bedöms ej motverka dessa. Bostadsbebyggelsen bedömes inte medföra risk för förorening enligt miljöskyddslagens mening.

Det föreslagna området bedöms sammantaget överensstämma med de nationella och lokala miljömålen.

BEHOVSBEDÖMNING

Inom planområdet finns inga större naturvärden eller biologiska värden som påverkas negativt av exploateringen. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas negativt i nämnvärd omfattning.
Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.
Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.
Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2017-11-28. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE/LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget längs Fräknestranden mellan Uddevalla och Ljungskile. Planområdet är oexploaterat. Angränsande planområdet finns en gård i öst och en villafastighet i väst.
Planområdet består idag av huvudsakligen skog och åkermark, inom området finns stenmurar. Åkermarken brukas idag ej, plankartan har utformats så att merparten av åkermarken ej tas i anspråk för bebyggelse, åkermarken planläggs som natur.

Planområdet sluttar från högsta punkt på ca + 35 möh i öst till ca + 13 möh i väst, området omgärdas av skog i norr och syd.

SERVICE

Planområdet är beläget ca 4,5 km från Ljungskile centrum och ca 18 km från Uddevalla centrum med tillhörande servicefunktioner, i anslutning till Åh Stiftgård finns en förskola.

NATUR/REKREATION

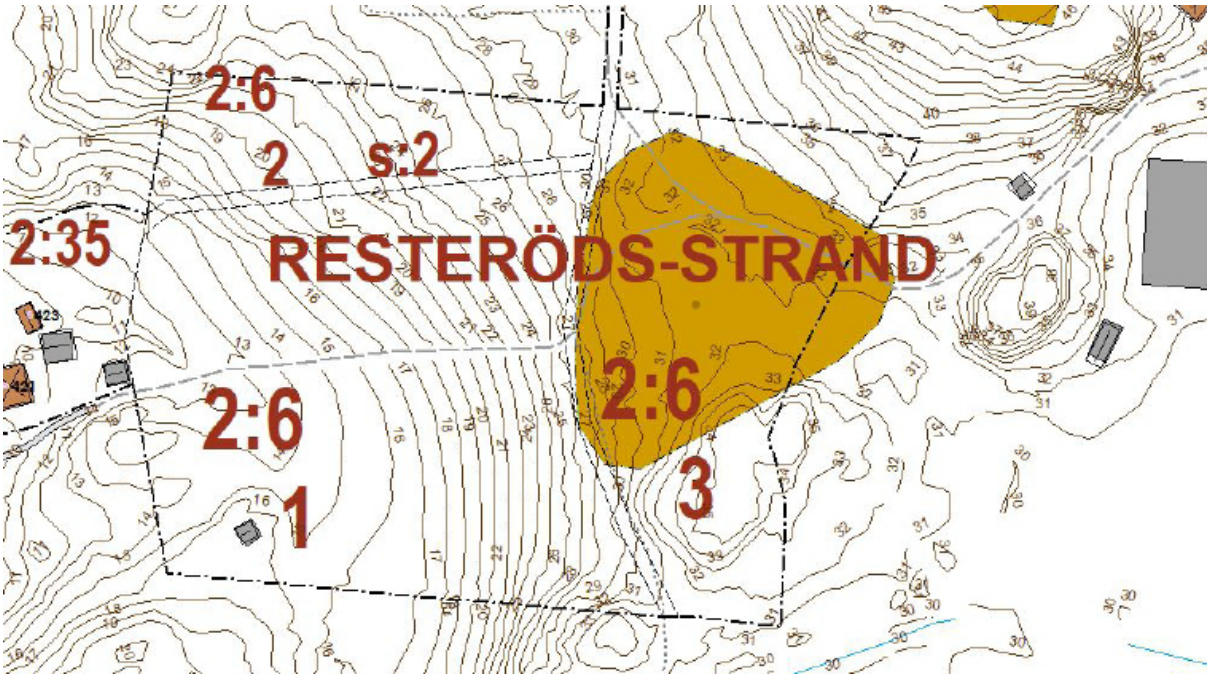
Planområdet är vackert beläget och består av skog och åkermark, området har idag inga, särskilt värdefulla, naturvärden. Naturvärdesinventening har utförts som visar att det inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd i sydvästra delen av fastigheten som bör bevaras, dessa är belagda i mark som planläggs som naturmark och kommer bevaras.

Området mellan kusten och fastighetens västra del omfattas av Riksintresse för Friluftsliv, planens intentioner bedöms inte strida mot riksintresset.

Planområdet ligger inom Riksintresse för högexploaterad kust, det bedöms inte att planförslaget ej står i kontrast till detta.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns en angiven fornlämning, RAÄ Resteröd 91:1 förhistorisk boplats, med stor utbredning. Med anledning av detta har en arkeologisk förundersökning genomförts av Bohusläns museum maj månad 2018. Efter undersökning har fornlämning tagits bort och omfattas ej längre av kulturmiljölagens bestämmelser.



Inom planområdet finns ett antal stenmurar, dess har klassats som ej biotopskyddade men plankartan har utformats så att dessa ligger i naturmark i anslutning till tomtmark och bevarande möjliggörs.

RADON

Planområdet ligger inom normalriskområdet för radon. Byggnader skall utföras radonsäkert

JORDBRUK

Delar av planområdet omfattas av öppen jordbruksmark, marken brukas idag ej, saknar EU-stöd för åker/betesmark och har förklarats ej brukansvärd. Med bakrund av kulturmiljölandskapet och rekommendationerna i översiktsplan har förslaget utformats för att bevara marken i och planlägga merparten av denna mark som natur.

Omgivande planområdet återfinns fastigheten Hog 1:1, väst om planområdet finns brukansvärd jordbruksmark och i öst finns gården med tillhörande betesmark. Hog 1:1 nyttjar idag en väg i planområdet genom samfällighet, för att kunna bevara funktionen för jordbruket och samtidigt utveckla området kvarstår samfälligheten.

Foton från planområdet.

BULLER

Området bedöms inte vara utsatt för buller, planerad bebyggelse bedöms inte heller orsaka buller.

GEOTEKNIK

Geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo AB 2018-05-30, det bedöms att släntstabiliteten under nuvarande förhållanden är tillfredställande, bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

TRAFIK, GATOR OCH PARKERING

Anslutning till området sker genom befintlig väg från Ulvesundsvägen. Vägen får en ökad belastning i och med tillkommande bebyggelse, det bereds därför möjlighet att med planstöd bredda vägen mellan området och Ulvesundsvägen.

KONSEKVENSER

BEBYGGELSE/LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger i en kulturmiljö och delar av planområdet är öppen åkermark, åkermarken brukas idag ej och har förklarats ej brukansvärd men det har tagits hänsyn till marken ur kulturmiljöaspekt och planerad bebyggelse har placerats i anslutning till den marken snarare än över den.

Detaljplanens ambition är att skapa en tilltalande bebyggelse och landskapsbild, att komplettera den rådande landskapsbilden längs Fräknestranden. Planförslaget har utformats så att nivåskillnaderna nyttjas på ett berikande sätt. Planen medger tolv stycken tomter med villabebyggelse i klassisk utförande, planbestämmelserna rörande byggrätt och utformning är desamma som de som nyttjas i övriga planarbeten längs Fräknestranden, där exempelvis höjning av byggrätter skett i samband med kommunal VA-utbyggnad.

Fotomontage, från Ulvesundsvägen

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet styrs inte med planbestämmelse, höjdskillnader mellan gata och husets entré och ska beaktas vid bygglovsprövning. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.
Lantmäteriförrättningskostnader betalas av sökanden/ fastighetsägare eller kommunen beroende på villkor vid markköp eller när bygglov söks.

För lokalgata och naturmark bör en gemensamhetsanläggning bildas för förvaltning och skötsel. Fastighetsbestämning för att säkerställa fastighetsgränserna har utförts.

HUVUDMANNASKAP, ANSVARSFÖRDELNING, EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark, inom detaljplanen råder enskild huvudmannaskap. Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.
Planområdet kan och kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.
För planens genomförande ansvarar fastighetsägaren till Resteröds-Strand 2:6 m.fl.

DAGVATTEN

Genomförd dagvattenutredning, ÅF 2017-12-12, visar på att exploatering kommer medföra ett ökat dagvattenflöde då naturmark delvis kommer att hårdgöras, för att avhjälpa detta redovisas att fördröjningsmagasin bör anläggas i områdets västra del, det säkerställs i plankarta att marken reserveras för ändamålet.

Föroreningsämnen i det framtida dagvattenflödet, från Resteröds-Strand 2:6, kommer inte att överstiga rekommenderade riktvärden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 15 år efter det att planen vunnit 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 outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.
Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.
Vid bygglov tas avgift ut enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om Samråd i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	augusti 2018
Beslut om granskning i Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden	november 2018
Antagande i Samhällsbyggnadsnämnden	december 2018
Laga kraft, tidigast	januari 2019

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Martin Hellström
plan- och exploateringschef

Daniel Andersson
planarkitekt