



Samrådshandling

Standardförfarande

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för Resteröd 3:18 mfl

Uddevalla kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2024.04.29

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Samrådshandling (plankarta och planbeskrivning)
Förfarande	Standardförfarande
Handlingen förvaras	Castor
Diarienummer	PLAN.2019.1672
Handlingen publiceras	Uddevalla kommuns hemsida
Ansvar	Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden
Boverkets föreskrifter	Detaljplanen innehåller digital information enligt följande: <ul style="list-style-type: none">- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1 HANDLINGAR	5
1.1 PLANHANDLINGAR	5
1.2 PLANERINGSUNDERLAG	5
2 DETALJPLANENS SYFTE	6
2.1 DETALJPLANENS SYFTE	6
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
3.1 HELA DETALJPLANEN	7
3.2 GENOMFÖRANDETID	8
3.3 ALLMÄN PLATS	8
3.4 KVARTERSMARK	9
3.5 BEFINTLIGT	9
3.6 ÄRENDEINFORMATION	10
4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	11
5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
5.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	13
5.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
5.3 TEKNISKA FRÅGOR	15
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	17
ANLÄGGNING	18
GENOMFÖRANDE-ANSVARIG	18
DRIFTANSVARIG	18
ALLMÄN PLATSMARK:	18
KVARTERSMARK:	18
5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
5.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	20
5.7 GENOMFÖRANDETID	20
5.8 UPPLYSNINGAR	20
5.9 ANNAT	20
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	23
6.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808)	23
6.2 KOMMUNALA	23
6.3 RIKSINTRESSEN	25
6.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	26
6.5 MILJÖKVALITETSNORMER	27
6.6 MILJÖ	28
6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET	30
6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	32
6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	34

6.10 KULTURMILJÖ	34
6.11 SOCIALA.....	36
6.12 TEKNIK	36
6.13 SERVICE.....	36
6.14 TRAFIK.....	36
7 KONSEKVENSER.....	37
7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	37
7.2 NATUR	39
7.3 MILJÖ	39
7.4 MILJÖKVALITETSNORMER	41
7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	41
7.6 KULTURMILJÖ	43
7.7 SOCIALA.....	43
7.8 RIKSINTRESSE.....	44
7.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	45
7.10 TRAFIK.....	45
8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	47
8.1 SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN.....	47

1 HANDLINGAR

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

Plankarta

Till detaljplanen hör:

Planbeskrivning (denna handling)

Illustrationsplan

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

1.2 Planeringsunderlag

1.2.1 Kommunal

1.2.1.1 Detaljplan

För området gäller byggnadsplan för del av Resteröd Västra 3:13-3:15 mfl, vann laga kraft 1956-10-22, plannummer RE1, arkivnummer RE1.

1.2.1.2 Grundkarta

- Grundkarta, daterad 2024-04-XX

1.2.1.3 Översiktsplan

- Översiktsplan 2022, laga kraft 2022.07.08,

1.2.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

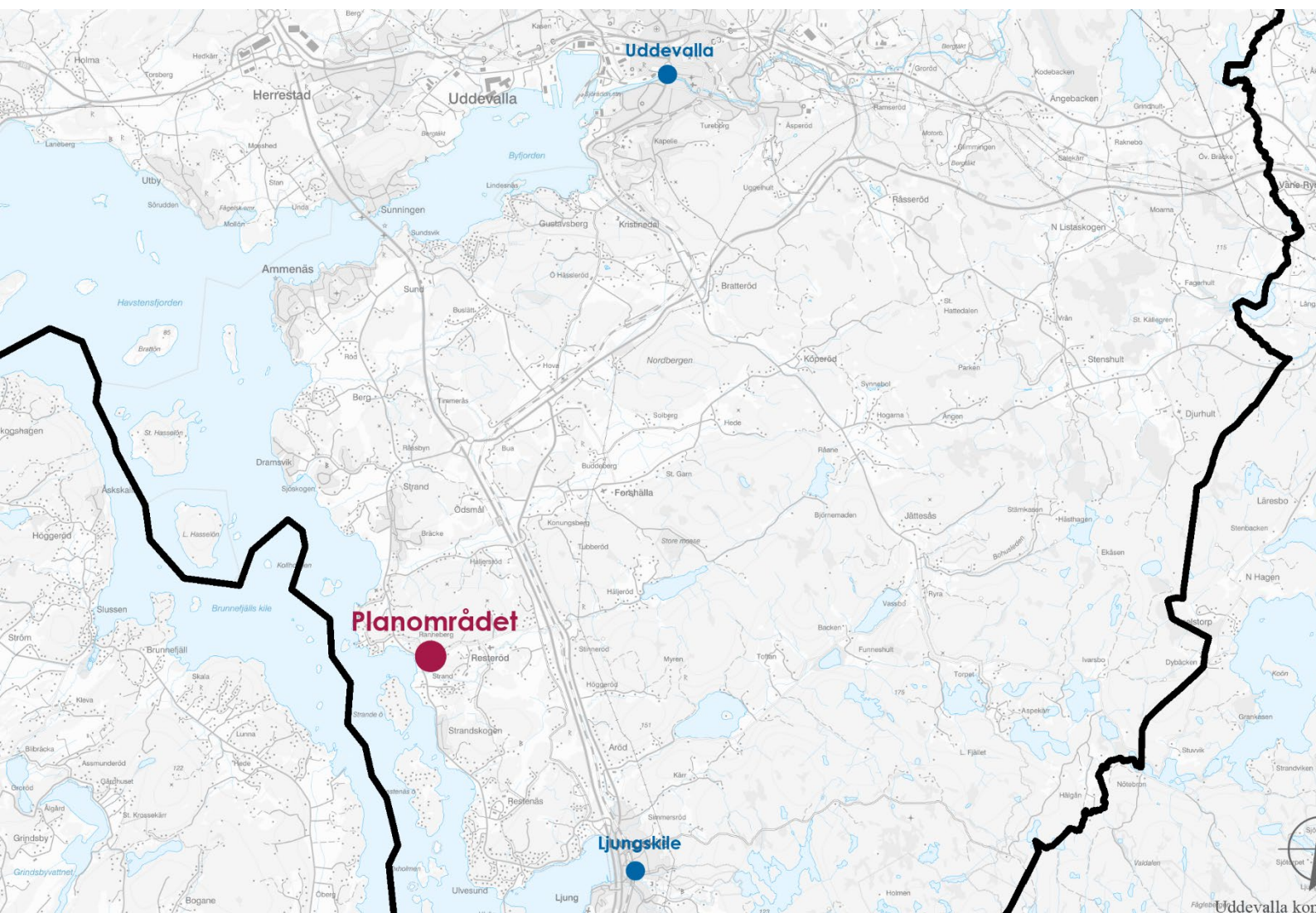
- Behovsbedömning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2019-07-09
- Undersökningssamråd, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2019-07-09

1.2.2 Utredningar

- Dagvattenutredning, sigma civil ab 2021.04.19, PLAN.2019.1672
- Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2021.10.29, PLAN.2019.1672
- Bergsteknisk bedömning, WSP 2020..07.11, PLAN.2019.1672

1.2.3 Annat

- Kommunal dagvattenstrategi, 2017.30.08
- Uddevalla kommuns samhällsbyggnadsstrategi, 2015.09.09
- Bostadsförsörjningsprogram, 2018.09.12
- Kulturmiljövårsprogram, 2002.09.04



2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra större byggrätter i de befintliga fritidshusområdena utefter Frånkestranden för att förbättra förutsättningarna för boende året runt. Bebyggelsens utnyttjandegrad och utformning ska anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär.



3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Hela detaljplanen

Kommunen har sedan länge haft målsättningen att förändra bebyggelsen från fritidsbebyggelse till åretruntbebyggelse (större byggrätt) utmed Fräknestranden. Detta är uttalat redan i den kommunomfattande översiktsplanen ÖP 90, ÖP 2010 samt nu gällande ÖP 2022. Utbyggnad av kommunalt VA-nät är färdigställd i området. Därmed bedöms en ny detaljplan för området vara genomförbar.

Planområdet ligger inom området Fräknestranden som är ett utpekat område för permanentning av fritidsbostäder enligt Uddevalla kommuns översiktsplan. Planområdet ligger utmed kusten mellan Uddevalla och Ljungskile. Avståndet till Uddevalla och Ljungskile är cirka 18 respektive 8 kilometer. Planområdet omfattar cirka 10 hektar mark. Området omges till stor del av kuperad skogsmark samt strandlinjen.

Planområdet omfattar tidigare gällande byggnadsplan. Området innehåller såväl kvartersmark som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Det finns ungefär 61 000 m² kvartersmark och 38 000 m² allmän platsmark, varav gata utgör cirka 8000 m² och natur resterande 30 000 m².

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra för utbyggnad av bostäder i form av utveckling av enbostadshus och uppdatera planen så att den stämmer med rådande förhållanden inom området. Vidare ämnar detaljplanen bibehålla befintlig struktur i området med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. I alla detaljplaner ska anges en genomförandetid, det vill säga den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras (4 kap. 21–24 §§ PBL).

Under genomförandetiden har markägarna 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,

3.3 Allmän plats

Planområdet omfattar ca 38 000m² allmän plats som utgörs av GATA och NATUR i samma utbredning som befintlig byggnadsplan.

Gatumiljöerna är utformade utefter befintligt vägnät och fastigheter, därav varierar bredd av väg inom området. Det finns fortsatt planerat en större genomfartsväg mellan väg 675 och 676 som är 12m bred. Nya svängplatser har planerats in med den diameter om 21m för att säkerställa att det finns utrymme att bygga ut i framtiden för att möta behovet av t ex större sopbilar och räddningsfordon samt potentiell byggtrafik.

Naturmarken inom området sprängs in mellan kvartersmarken för att bevara tillgången till naturen genom att använda befintliga stråk som ansluter till omkringliggande skogs- och naturområden. Naturen omfattar 29 000m² mark av planområdet som är 98 100m².

3.3.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet föreslås bli enskilt inom planområdet.

Den allmänna platsmarken inom planområdet bedöms i huvudsak användas av de boende i området och bedöms ej vara av sådan betydelse för allmänheten att tillgängligheten behöver säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap. Det finns dessutom en tradition av enskilt huvudmannaskap i området, vilket gör att förvaltningen av området blir enhetlig vid enskilt huvudmannaskap.

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen NATUR och GATA.

Gemensamhetsanläggning (GA) föreslås bildas för att ansvara för underhåll och skötsel av allmän plats i form av lokalgator och dagvattenanläggningar samt naturmark. De dagvattenanläggningar som föreslås skötas av gemensamhetsanläggningen är befintliga diken på allmän plats.

Förslagsvis kan en och samma gemensamhetsanläggning ansvara för all allmän plats och gemensamma anläggningar inom planområdet, men fördelning och förrättning styrs ej av planen utan kan avgöras av de ingående fastigheterna i samråd med lantmäteriet vid lantmäteriförrättning.

För gällande detaljplan, RE1 (54/402), infördes ett förordnande enligt 113 § i Byggnadslagen (BL). Förordningen upphörde 2019.01.01 att gälla med anledning av lagändring. Sedan förordningen upphörde att gälla från och med 2019.01.01 innebär det att markägaren har rätt att kräva ersättning för marken vid bildandet av gemensamhetsanläggning. Ersättningen beslutas av Lantmäterimyndigheten i samband med eventuell anläggningsförrättning.

3.4 Kvartersmark

Planområdet består av cirka 68 100 m² kvartersmark som utgörs av bostäder. På marken för bostäder möjliggörs att bygga huvudbyggnader och komplementbyggnad med en byggnadsarea som uppgår till 200 m² varav komplementbyggnad maximalt får utgöra 60m² utav de 200m². Högsta nockhöjd begränsas till 8,0m för huvudbyggnad och 4,0m för komplementbyggnad. Syftet med begränsningarna är att utnyttjandegrad och nockhöjd för bebyggelsen är att området inte ska överexploateras och att det fortsatt präglas av gröna ytor och natur så att det anpassas till landskapet och närliggande bebyggelse.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0m från fastighetsgränsen och komplementbyggnader minst 1,0m från fastighetsgräns. Carport och garage ska placeras så att det finns en yta om 6,0m framför port/dörr för att säkerställa att det finns plats för två parkeringar per tomt.

Komplementbyggnad som sammanbyggs med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad avseende placering och höjd. Detta för att möjliggöra en mer flexibel placering av byggnaderna och för att förhindra att komplementbyggnader som sammanbyggs med huvudbyggnaden blir för stora.

Strandskyddet som återinträder till följd av den nya detaljplanen hävs med hänvisning till att området redan är ianspråktaget.

Tomterna längs med väg 675 kommer att begränsas av prickmark där byggnader inte får uppföras inom 16m från vägområdet för att säkerställa att bullernivåer och skyddsavstånd är tillräckliga där människor kan vistas under stadigvarande tid. Vidare bidrar det till att skapa avstånd mellan väg och byggnader som bidrar till uppfattningen av områdets karaktär.

Fastigheterna Resteröd 3:27 samt 3:32 och 3:38 begränsas av ändrad och utökad lovplikt för att skydda mot störningar i form av erosion och skred.

3.5 Befintligt

Områdets naturkaraktär och långa sluttande landskapsbild ska bibehållas genom planering av allmän plats och egenskapsbestämmelser om hur marken får användas. Ett uppsprucket vägnät av lokalgator som kantas av tomter om ca 1000-1500m² bör bevaras för att bibehålla landskapsbilden. Utblickar över fjorden samt upp mot höjdryggen från väg 675 är viktig att bibehålla.

3.6 Ärendeinformation

Detaljplanen för Reströd 3:18 mfl, Uddevalla kommun har diarienummer PLAN.2019.1672

2019.01.30 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge planbesked för detaljplan Resteröd 3:18 mfl. Datum för officiell planstart utgår från startmötet som hölls 2020.01.12.

3.6.1 Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 §§ 6–7 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom:

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 §§ 6–7 (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

3.6.2 Planprocess

Detta är **samrådet** som ämnar att presentera ett förslag till detaljplan som samtliga fastighetsägare inom planområdet, övriga berörda fastighetsägare samt berörda myndigheter och företag har möjlighet att lämna synpunkter på. Förslaget ställs ut och görs tillgängligt i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget.

3.6.3 Tidplan



Figur 1. Detaljplanens läge i planprocessen. Bockar redovisar färdigställda steg och helmarkerad cirkel redovisar gällande läge i planprocessen.

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

Planskede	
Planbesked	2019.01.30
Upstart	2020.12.01
Samråd	2024.05.23
Granskning	Kvartal 4 2024
Beslut om antagande	Kvartal 2 2025

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 Användning av allmän plats

NATUR - Natur: Användningen NATUR reglerar att denna del av planområdet inte exploateras utan behålls som skogs- och naturområde. Motivet till bevarande av naturmark baseras på att området idag har stora naturinslag och att det är viktigt att bevara landskapsbilden i området.

GATA – Gata: Användningen av GATA medger möjlighet till väg som behövs för att angöra befintliga fastigheter inom området. Samtliga vägområden i plankartan fungerar redan idag som väg. Förslaget möjliggör för breddning av väg där så tillåter. Tillika ges utrymme för att inom allmän plats ge planstöd för befintliga och framtida mindre tekniska anläggningar så som transformatorstationer då de anses som allmännyttiga behov i området. De bedöms inte påverka användningens funktion (Gata) negativt.

Planområde där del av underliggande plan upphävs: Ytor inom rödmarkerade områden saknar

4.1.2 Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Användningen B reglerar att bostäder får byggas vilket även utgör huvudsyftet med planen.

4.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen: Den allmänna platsen inom planområdet kommer i huvudsak användas av de boende inom området och bedöms ej vara av sådan betydelse för allmänheten att tillgängligheten behöver säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap.

Det finns en tradition av enskilt huvudmannaskap i närområdet, vilket gör att förvaltningen av området blir enhetlig vid enskilt huvudmannaskap. Detta gäller mark planlagd för gata och natur och innebär att det är berörda fastighetsägare som genom en samfällighetsförening tillsammans ansvarar för drift och skötsel av den allmänna platsen inom planområdet.

Strandskyddet upphävt: Strandskyddet är upphävt inom allmänplats. Motivet till planbestämmelsen är att marken redan är ianspråktaget på ett sett som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

4.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter, räknat från överkant bottenbjälklag: Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska bli småskalig och inrymma bebyggelse upp till maximalt två våningar, i likhet med intilliggande bostadsområden längs med Fräknestranden samt för att ge utrymme för befintliga byggnader inom planområdet som sedan tidigare har fått bygglov.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter, räknat från överkant bottenbjälklag: Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska bli småskalig och inrymma bebyggelse upp till maximalt två våningar, i likhet med intilliggande bostadsområden längs med Fräknestranden samt för att ge utrymme för befintliga byggnader inom planområdet som sedan tidigare har fått bygglov.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0m från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i gemensam gräns. Garage och carport ska placeras så att det blir en minst 6,0m lång fri yta framför porten/öppningen: Syftet med bestämmelsen är dels att säkerställa ett avstånd på minst 8 meter mellan friliggande villor, 2m mellan komplementbyggnader och att det ges utrymme för uppställning av fordon på fastighet för att inte blockera allmän plats och för att säkerställa att parkeringsbehovet kan omhändertas på kvartersmark.

Komplementbyggnad som sammanbyggs med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad avseende placering, höjd och utnyttjandegrad: Att komplementbyggnader som sammanbyggs med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad avseende placering och höjd syftar till att möjliggöra en mer flexibel placering av byggnaderna och för att förhindra att komplementbyggnader som sammanbyggs med huvudbyggnaden blir för stora.

Största takvinkel är 38 grader: Bestämmelsen syftar till att begränsa utformningen av tak så att den efterliknar befintliga takvinklar och tak i likhet med intilliggande bostadsområden längs med Fräknestranden med syfte att behålla sitt historiska utseende vad gäller taklandskap.

Minsta takvinkel är 20 grader: Bestämmelsen syftar till att begränsa utformningen av tak så att den efterliknar befintliga takvinklar och tak i likhet med intilliggande bostadsområden längs med Fräknestranden med syfte att behålla sitt historiska utseende vad gäller taklandskap.

Strandskyddet är upphävt: Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Motivet till planbestämmelsen är att marken redan är ianspråktagen på ett sett som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Syftet med att upphäva strandskyddet är för att det inte skall återinträda på befintliga bostadsfastigheter och begränsa användningen utav dem.

Marken får inte förses med byggnad: Syftet med bestämmelsen är för att begränsa utbyggnad av byggnader inom närområdet till väg 675, dels pga av buller och dels med syfte att inte bygga i direkt närhet till vägområdet för att minimera känslan av hög exploatering.

d₁ – Minska fastighetsstorlek <i kartan angivet> m²: Bestämmelsen syftar till att bibehålla områdets karaktär genom att begränsa utökning av flera mindre tomter och att styra vissa områden inom planområdet till att innehålla större tomter med huvudsakligen friliggande villabebyggelse för att bibehålla karaktären i området.

Fördröjning av dagvatten med volymen 1,5m³ ska anordnas per 100m² bebyggd eller hårdgjord yta:

Största bruttoarea är 200 m² per fastighet: I enlighet med planens syfte att bebyggelsen inom området ska beakta områdets kulturhistoriska karaktär och att planen ska möjliggöra utbyggnad,

begränsas byggnadsarean till 200 kvadratmeter per fastighet, där byggrätten inkluderar både huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader.

m_1 - Slänt stabilitetens säkerhetsfaktor f_c ska vara lika med eller större än 1,55. Säkerhetsfaktor F_{komb} ska vara lika med eller större än 1,42: Syftet med bestämmelsen är att skydda markförhållandena och befintliga byggnader så att det inte uppstår skred till följd av utbyggnad inom markerat område.

a_2 - Bygglov får inte ges för byggnad förrän skyddsåtgärder inom område m_1 har genomförts: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skyddsåtgärden genomförs innan markförhållande.

a_1 - Marklov krävs även för all ändring av marknivån: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa marken inte kan förändras utan marklov där förändrade markförhållande kontrolleras så att det inte uppstår geotekniska komplikationer.

4.1.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag planen vinner laga kraft: Genomförandetiden motiveras av detaljplanens omfattning som är relativt begränsad och därmed är möjlig att genomföra inom 10 år.

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

5.1 Mark- och utrymmesförvärv

Marken inom området är privatägt i sin helhet. Varken kommun eller stat kommer att göra förvärv inom planområdet.

5.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Det finns ingen skyldighet för inlösen i samband med att detaljplan vinner laga kraft. Nybildande av gemensamhetsanläggning prövas efter förfrågan inkommit till lantmäteriet som prövar och genomför förrättning.

5.1.2 Skyldighet inlösen, stat

Staten har ingen skyldighet att lösa in mark inom planområdet. Delar av planområdet upphävs för att ge utrymme för statlig väg. Om staten vill gå fram med en vägplan för området är målet att denna detaljplan inte ska hindra en vägplan, således ska denna detaljplan heller inte behöva ändras eller upphävas till följd av en potentiell vägplan i framtiden.

5.1.3 Rätt till inlösen, huvudman

Huvudmannaskapet föreslås bli enskilt inom planområdet.

Den allmänna platsmarken inom planområdet bedöms i huvudsak användas av de boende i området och bedöms ej vara av sådan betydelse för allmänheten att tillgängligheten behöver säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap. Det finns dessutom en tradition av enskilt huvudmannaskap i området, vilket gör att förvaltningen av området blir enhetlig vid enskilt huvudmannaskap.

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen NATUR och GATA. Gemensamhetsanläggning (GA) föreslås bildas för att ansvara för underhåll och skötsel av allmän plats i form av lokaligator och dagvattenanläggningar samt naturmark. De dagvattenanläggningar som föreslås skötas av gemensamhetsanläggningen är befintliga diken på allmän plats.

Förslagsvis kan en och samma gemensamhetsanläggning ansvara för all allmän plats och gemensamma anläggningar inom planområdet, men fördelning och förrättning styrs ej av planen utan kan avgöras av de ingående fastigheterna i samråd med lantmäteriet vid lantmåteriförrättning.

5.1.4 Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Kommunen har ingen rätt till inlösen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsbestämmelser föreslås i planen, fastigheter regleras i stället av byggrätter genom utnyttjandegrad, placeringsbestämmelser och minsta andel genomsläpplig mark.

5.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändrad fastighetsindelning behöver genomföras.

5.2.3 Rättigheter

5.2.3.1 Servitut

Befintliga servitut med ändamål i form av anläggning eller ledningar för vatten och avlopp som blir onyttiga kan upphävas då området nu ingår i kommunalt verksamhetsområde.

Servitut/rättighet	Till förmån för	Belastar	Avser	Konsekvens
1485-88/149.2	Resteröd 3:22	Resteröd 3:27	Servitut för väg.	Upphävs pga att det blir onyttigt när väg byggs enligt förslag mellan 3:27 och 3:21.

5.2.3.2 Ledningsrätt

Ledningsrätter påverkas inte. Befintliga ledningsrätter finns i gata som inte ska ändras.

5.2.3.3 Gemensamhetsanläggning

Yta för allmänplats mark minskar i förhållande till befintlig byggnadsplan som gäller för området. Idag finns ingen upprättad och officiellt organiserad gemensamhetsanläggning även om marken sköts av boende i området. För att genomföra planförslaget innebär bildande av gemensamhetsanläggning att nedan beskriven mark för natur och gata skulle förändras.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Orsak
Resteröd 3:18 skifte 1	Ny gemensamhetsanläggning	Resteröd 3:18 skifte 1 2473m ²	Gemensamhetsanläggning GATA
Resteröd 3:18 skifte 1	Ny gemensamhetsanläggning	Resteröd 3:18 skifte 1 12320m ²	Gemensamhetsanläggning NATUR
Del av Resteröd 3:18 skifte 2	Ny gemensamhetsanläggning	Resteröd 3:18 skifte 2 2897m ²	Gemensamhetsanläggning GATA
Del av Resteröd 3:18 skifte 2	Ny gemensamhetsanläggning	Resteröd 3:18 skifte 2 17464m ²	Gemensamhetsanläggning NATUR
Del av Resteröd 3:27	Ny gemensamhetsanläggning	Resteröd 3:27 92m ²	Gemensamhetsanläggning GATA
Del av Resteröd 3:36	Ny gemensamhetsanläggning	Resteröd 3:36 48m ²	Gemensamhetsanläggning GATA

5.2.3.4 Nyttjanderätt

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Utbyggnad allmän plats

Gatorna är redan utbyggda och ingen ny utbyggnad är planerad. Det ges dock utrymme för vändplatser i plankartan att byggas ut. Driftansvar ligger på nybildad gemensamhetsanläggning.

Gatan som förbinder väg 675 (Ulvesundsvägen) med väg 676 i norra delen av planområdet planläggs med ett fortsatt brett vägområde. Den allmänna platsens bredd behålls för att inte hindra en eventuell framtida ombyggnad för att möjliggöra för eventuell framtida genomfartstrafik och trafik med större fordon. Vägområdets bredd bibehålls även med hänseende på befintlig allmän plats i form av dike och vegetation samt nuvarande fastighetsgränser.

I utrymme för GATA ges även utrymme för tekniska anläggningar så som transformatorstationer som redan är befintliga i området. Vidare anses marken som lämplig för framtida utbredning så länge de inte stör användningens funktion (gata).

5.3.2 Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/byggnmälan

5.3.3 Buller

BBR:s krav på ljudnivåer för utemiljö ska uppfyllas vilket bevakas i samband med bygglov/byggnmälan.

5.3.4 Geoteknik

Generellt bör slänter enligt den geotekniska undersökningen inte ha en brantare lutning än 1:2 och permanenta slänter med nivåskillnader över cirka 2 meter rekommenderas kontrolleras med kompletterande släntstabilitetsberäkningar.

I den norra delen av området, sektion A i den geotekniska utredningen, får släntens lutning inte öka då det riskerar att göra släntstabiliteten otillfredsställande. Därför krävs marklov för all förändring av marknivån inom ett avgränsat område. Om släntens lutning ökar måste stabiliteten säkerställas genom kompletterande beräkningar och eventuellt med någon form av åtgärd. Eventuell åtgärd för att säkerställa stabiliteten får inte äventyra stabiliteten i omkringliggande mark.

I den södra delen av området, sektion D i den geotekniska utredningen, krävs åtgärder för att säkerställa stabiliteten innan utbyggnad får ske. Släntstabilitetens säkerhetsfaktor F_c ska vara lika med eller större än 1.55. Säkerhetsfaktor F_{komb} ska vara större än eller lika med 1.42. För att förbättra stabilitetsförhållandena föreslås en utplaning av slänten genom att höja marken nedanför.

5.3.5 Bergteknik

I den bergtekniska utredningen framtagen av WSP anges följande rekommendationer:

För framtida markarbeten och bergschaktning anges rekommendationer om att bergschakt som medför permanent synliga bergslänter med lutning 1:1 eller brantare behöver en bergteknisk syn av slänterna utföras efter bergrensning och förstärkning. Vid bergschakt ska en riskanalys med avseende på markvibrationer tas fram för byggnader grundlagda på berg närmare än 50 meter från sprängning och närmare än 100 meter för byggnader grundlagda på friktionsmaterial eller lera.

I den geotekniska utredningen framtagen av Bohusgeo anges följande rekommendationer:

Ett parti där enstaka block förekommer finns inom område planlagt som naturmark i centrala delen av planområdets södra del. Blocken bedöms vara stabila men vid eventuell exploatering i direkt anslutning till blocken, bör området rensas.

Längst västerut i den södra delen av planområdet finns markbundna block. Blocken inom området ar till stora delar beväxta och inga tecken på rörelse finns. Vid eventuell exploatering i direkt anslutning till blocken, bör området rensas.

5.3.6 Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunalt vatten och spillvatten är utbyggt och området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Västvatten ansvarar för ledningar och anläggningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Den gemensamma avloppsanläggningen (Resteröd ga:3) för fastigheterna Resteröd 3:32, 3:34 och 3:62 påverkas inte av planläggningen men bedöms kunna tas ur bruk med tanke på anslutningen till det kommunala spillvattennätet. Upphävande av gemensamhetsanläggning och servitut för anläggningen prövas av lantmäterimyndigheten efter inkommen ansökan från sakägare.

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp anvisas av Västvatten.

5.3.7 Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvatten inom fastigheten. Inom planområdet fördröjs dagvatten idag framför allt genom infiltration, då en stor del av marken inom området består av jord och vegetation. För att förhindra ökad avrinning vid ökad byggnation och hårdgörande av mark, har en bestämmelse införts som anger ett krav på fördröjning. Fördröjning kan exempelvis ske genom infiltration (till exempel i jordlager med hjälp av vegetation), genom damm, dike eller magasin i form av stenkista eller kassetter. Lösningar som innefattar vegetation och är förlagda ovan mark är att föredra med hänseende till naturvärden och biologisk mångfald.

Enligt dagvattenutredningen föreslås infiltrationsanläggningar på den egna fastigheten som fördröjningsåtgärd på fastighetsmark. Om möjligt kan dagvatten avledas ytligt till lågpunkt på tomten eller så kan ett underjordiskt magasin anläggas. Eventuella utlopp beroende på markens infiltrationsförmåga kan ansluta till diken inom området. Vid större regn än dimensionerande bör ytavrinning ske till samma diken.

Infiltrationsanläggningar bedöms kunna tömmas mellan regntillfällena även utan utlopp då infiltrationsmöjligheterna är goda i området. Dock har området närmast Ulvesundsvägen sämre markförhållanden varför magasin på fastighetsmark bör förses med utlopp till vägdiken.

Byggnader rekommenderas placeras högre än omgivande mark och att lägsta golvnivå för byggnader bör vara minst 30 cm över anslutande gata för att minska risk för översvämning och stående vatten.

Området bedöms ha en god dagvattenhantering för vägar med diken i norr för omhändertagande av större regn och krossdiken längre ner i systemet. Dagvattenanläggningarna rekommenderas ha en skötselplan med kontinuerliga kontroller och rensning.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning



Anläggning	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
Allmän platsmark:		
GATA	Redan utbyggd. Nybildad gemensamhetsanläggning föreslås ansvara för utvidgning av vändplan i norra delen av området	Nybildad gemensamhetsanläggning
NATUR	Ingen planerad utbyggnad	Nybildad gemensamhetsanläggning
Spill- och dricksvattennät, (ledningarna inkl. spillvattenledningar till kommunala ledningar)	Redan utbyggt	Västvatten
Dagvattenanläggningar	Redan utbyggt	Nybildad gemensamhetsanläggning
El och tele	Redan utbyggt	Ledningsägare
Kvartersmark:		
B - Bostäder	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
VA – befintligt samt eventuell ny anläggning på kvartersmark	Respektive fastighetsägare från en anvisad anslutningspunkt (i regel vid fastighetsgräns)	Respektive fastighetsägare
Dagvatten – befintligt samt eventuell ny anläggning på kvartersmark	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
El- och tele	Redan utbyggt	Ledningsägare

5.4.2 Planavgift

Finansiering av detaljplanen sker i form av en särskild avgift (planavgift) som tas ut av kommunen när fastighetsägare inom detaljplanen söker och beviljas bygglov. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter och planavgift enligt gällande taxa.

5.4.3 Ersättningsanspråk

För gällande detaljplan, RE1 (54/402), infördes ett förordnande enligt 113 § i Byggnadslagen (BL). Förordningen upphörde 2019.01.01 att gälla med anledning av lagändring. Sedan förordningen upphörde att gälla från och med 2019.01.01 innebär det att markägaren har rätt att kräva ersättning för marken vid bildandet av gemensamhetsanläggning. Ersättningen beslutas av Lantmäterimyndigheten i samband med eventuell anläggningsförrättning.

Omfattning av ytor framgår av detaljplanens användningsbestämmelser för GATA och NATUR. Areal framgår i tabell under rubrik [5.2.3.3 gemensamhetsanläggning](#)

5.4.4 Inlösen

Ingen inlösen krävs.

5.4.5 Gemensamhetsanläggningar

Kostnad för anläggande, drift, renoveringar, förrättningskostnader och liknande kommer att bekostas av gemensamhetsanläggningen.

5.4.6 Drift allmän plats

Ny gemensamhetsanläggning drifftar gata och natur. Eventuell utbyggnad eller renovering av allmän plats bekostas av gemensamhetsanläggningen.

5.4.7 Drift vatten och avlopp

Kommunalt vatten och spillvatten är utbyggt och området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Västvatten ansvarar för ledningar och anläggningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns

Drift och underhåll av vatten och avloppssystem från anslutningspunkt vid tomtgräns och inom tomt bekostas av fastighetsägaren.

5.4.8 Anslutning vatten och avlopp

De fastighetsägare inom planområdet som inte anslutit sig till det kommunala VA-nätet kommer att få betala anslutningsavgift för VA i samband med påkoppling enligt gällande VA-taxa vid anslutningen till kommunal vatten och avlopp.

5.4.9 Gatukostnader

Underhåll och övriga kostnader som tillkommer gata bekostas av ny bildad gemensamhetsanläggning

5.4.10 Dagvatten

Eventuella åtgärder för hantering av dagvatten eller säkerställande av geotekniska risker på den egna fastigheten bekostas av respektive fastighetsägare. Det innefattar underhåll och skötsel av eventuella befintliga dagvattenanläggningar men även anläggningskostnader för nya fördröjningsanläggningar för dagvatten, vilket krävs enligt planen vid ökad utbyggnad eller hårdgörande av mark. Det innefattar även markarbeten som inom angivet område m¹ (på fastigheten Resteröd 3:27) krävs enligt planen för att säkerställa markens stabilitet, samt kontroll och redovisning av släntstabiliteten efter utförda åtgärder.

5.5 Organisatoriska frågor

5.5.1 Tidplan

Målsättningen är att följande tidsplan ska gälla för planarbetet och planens genomförande

Kommunstyrelsen fattade beslut 2019.12.02 om att godkänna planansökan. Planarbetet startades därefter 2020.12.02 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum. Samråd ska genomföras under tiden 2021.09.01-2021.09.29. Granskning förväntas hållas kvartal fyra 2024 och antagande kvartal 1 2025.

5.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Strandskyddet upphävs inom del av detaljplaneområdet. Dispens från strandskyddet behövs därför inte i genomförandet av detaljplanen.

5.7 Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Utförandetid för eventuella nya anläggningar på allmän plats bestäms vid en lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, 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.

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

5.8 Upplysningar

5.9 Annat

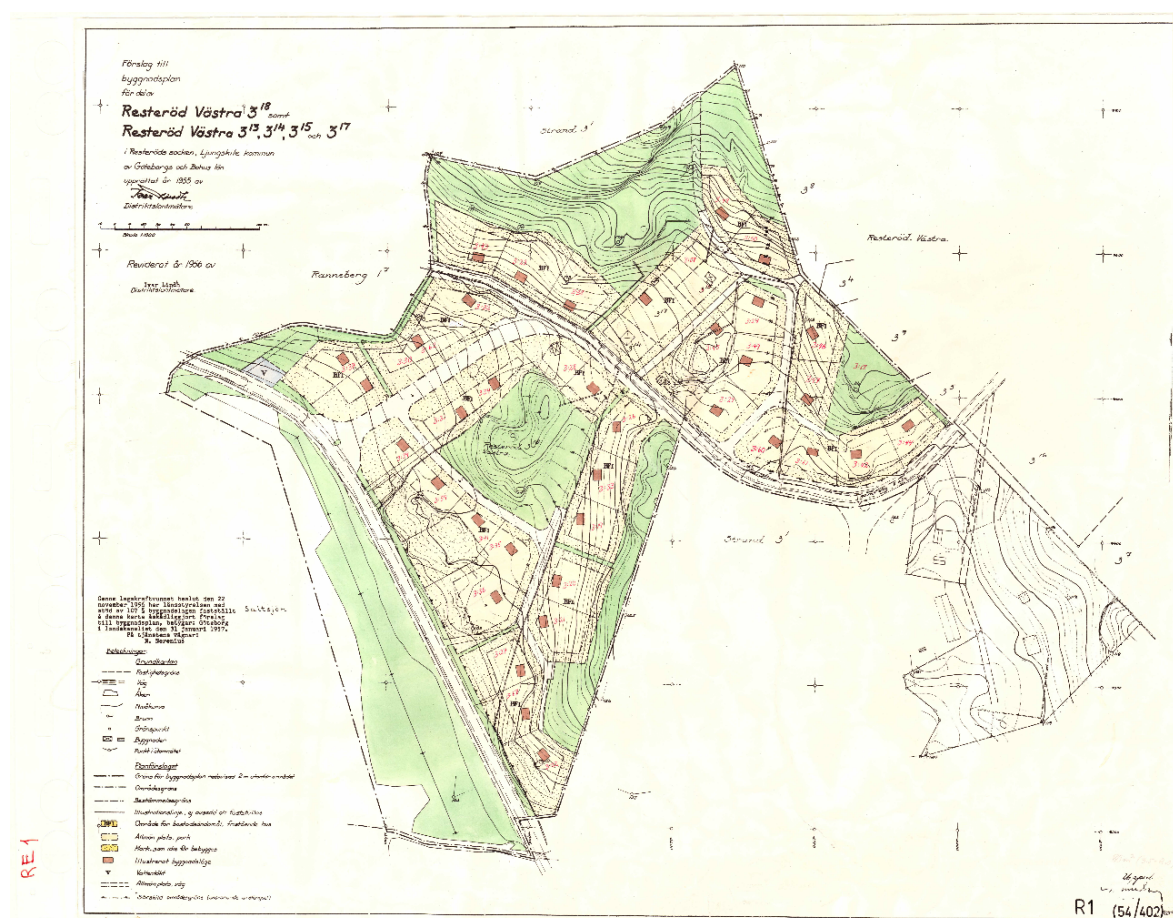
5.9.1 Upphävande av del av detaljplan

Parallellt med processen för upprättande av detaljplanen sker också motsvarande process för upphävande av delar av gällande detaljplan, Byggnadsplan för del av Resteröd Västra 3:18 m fl. (RE1). De delar som ska upphävas motsvarar samtliga delar av gällande plan som inte ersätts av den nya detaljplanen.

Syftet med upphävandet är att den nya detaljplanen helt ska ersätta den gamla. De delar som upphävs är delar som inte anses lämpliga att planlägga i den nya detaljplanen och vars tidigare planläggning inte längre fyller något syfte. Detaljplanen föranleder inga förändringar av den fysiska miljön inom dessa områden.

Den västra delen av planområdet för den underliggande byggnadsplanen (väster om Ulvesundsvägen) utgörs av naturmark (allmän plats, park) och vattenområde (åker). Detta område kommer fortsatt att vara skyddat då strandskyddet återinträder vid upphävandet. Hela det aktuella området kommer att omfattas av strandskydd.

Förutom den västra delen av byggnadsplanen ingår även de områden som är planlagda som väg i upphävandet. Dessa områden utgörs av Trafikverkets vägar 675 Ulvesundsvägen och 676. Dessa vägar bedöms ej behöva ingå i detaljplanelagt område.



Figur 2. Schematisk redovisning av de delar av Byggnadsplan för del av Resteröd Västra 3:18 m fl. (RE1) som ska upphävas. Områden markerade med röd linje motsvarar de områden där planen ska upphävas.



Figur 3. Illustration som visar områden som ska upphävas i gällande byggnadsplan RE1, redovisade på aktuell grundkarta. Gult skrafferat område visar det område där planen ska upphävas. Resterande delar av byggnadsplanen ersätts av den nya detaljplanen.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökningen ska utgöra underlag för beslut om huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte i samråd med berörda aktörer enligt 6 kap. Miljöbalken. Om undersökningsområdet leder till att planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras (enligt 4 kap 33 § Plan- och bygglagen) parallellt med den fortsatta planprocessen.

För att kunna avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas eller inte ska kommunen genomföra ett undersökningssamråd (Miljöbalken 6 kap 24 §). Som stöd för undersökningen har en checklista upprättats utifrån miljöbedömningsförordningen med stöd i Miljöbalken (1998:808) 6 kap 3–7 §§.

6.1.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och således behövs inte en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras.

6.1.2 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

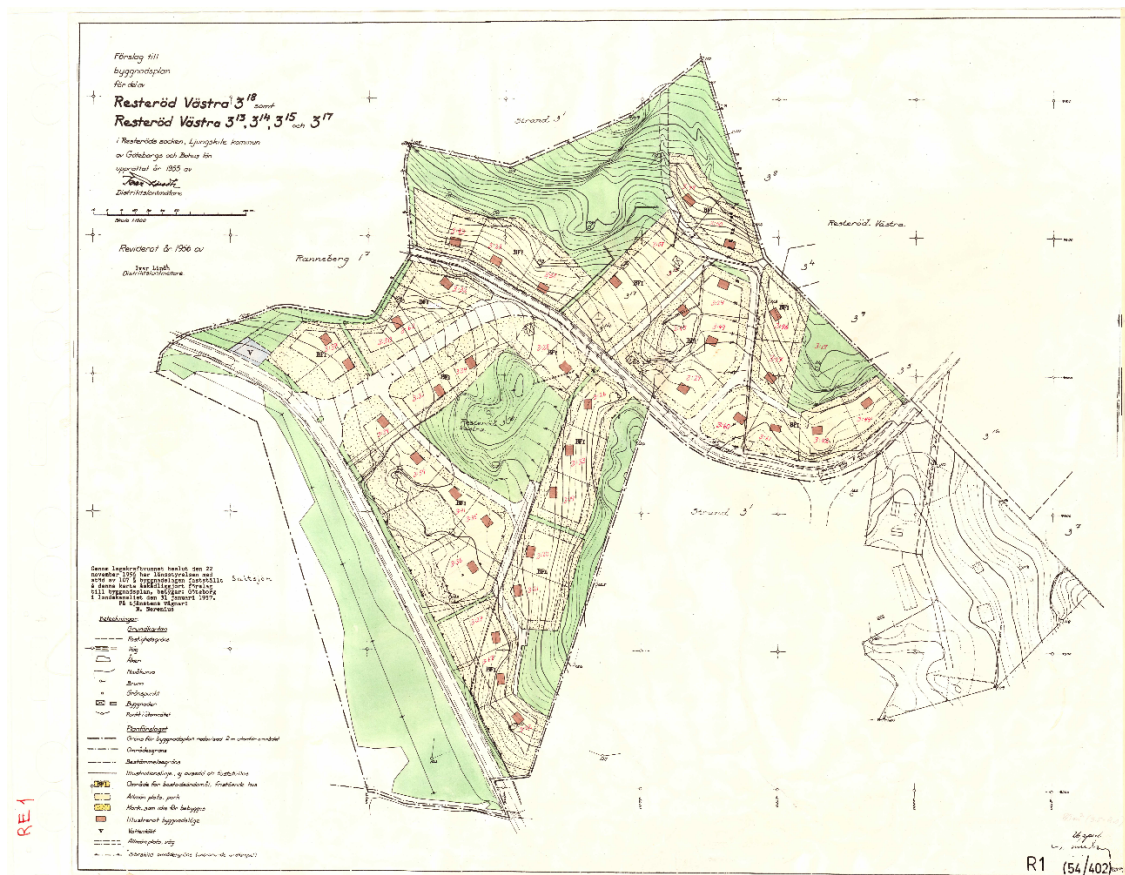
Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i tillhörande undersökningssamråd daterad 2019.07.11. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

6.2 Kommunal

6.2.1 Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det gällande byggnadsplan, vilken kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. Berörd byggnadsplan är Byggnadsplan för del av Resteröd 3:18 mfl från 1957, detaljplan nr RE1.

Den gällande planen för området tillåter fristående bebyggelse med en högsta byggnadsarea om totalt 80 m² per fastighet. Nockhöjden är begränsad till högst 3,5 meters höjd samt högst 2,0 meter för friliggande uthus. Placering regleras med prickad mark där inga byggnader får uppföras



Figur 4. Gällande bygnadsplan för planområdet.

6.2.2 Planbesked

2019 ansökte kommunen om planbesked för Resteröd 3:18 mfl. Den 30 januari 2019 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny/ändring av detaljplan för Resteröd 3:18mfl.

I beslutet framgick att framtagande av detaljplan avser att ändra byggrätten på den berörda bygnadsplanen (RE 1) och anpassa planerna för att möjliggöra för åretrunt boende. Med grund i att ledningsnätet för vatten och spillvatten har anlagts längs med Fräknestranden anses upprättande av detaljplan för området möjligt.

6.2.3 Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Uddevalla är ÖP 2022. I översiktsplanen pekas området Fräknestranden ut som ett bebyggelseområde på landsbygden. Områdets geografiska placering med närhet till både havet och goda kommunikationer gör Fräknestranden till ett attraktivt boende på landsbygden. I mark- och vattenanvändningskartan markeras tomtmarken inom planområdet som sammanhängande befintlig bebyggelse.

En ändrad markanvändning med mer hårdgjorda ytor innebär utmaningar för att inte påverka nedströms liggande vattenförekomster på ett negativt sätt. Vid komplettering av bebyggelse särskild

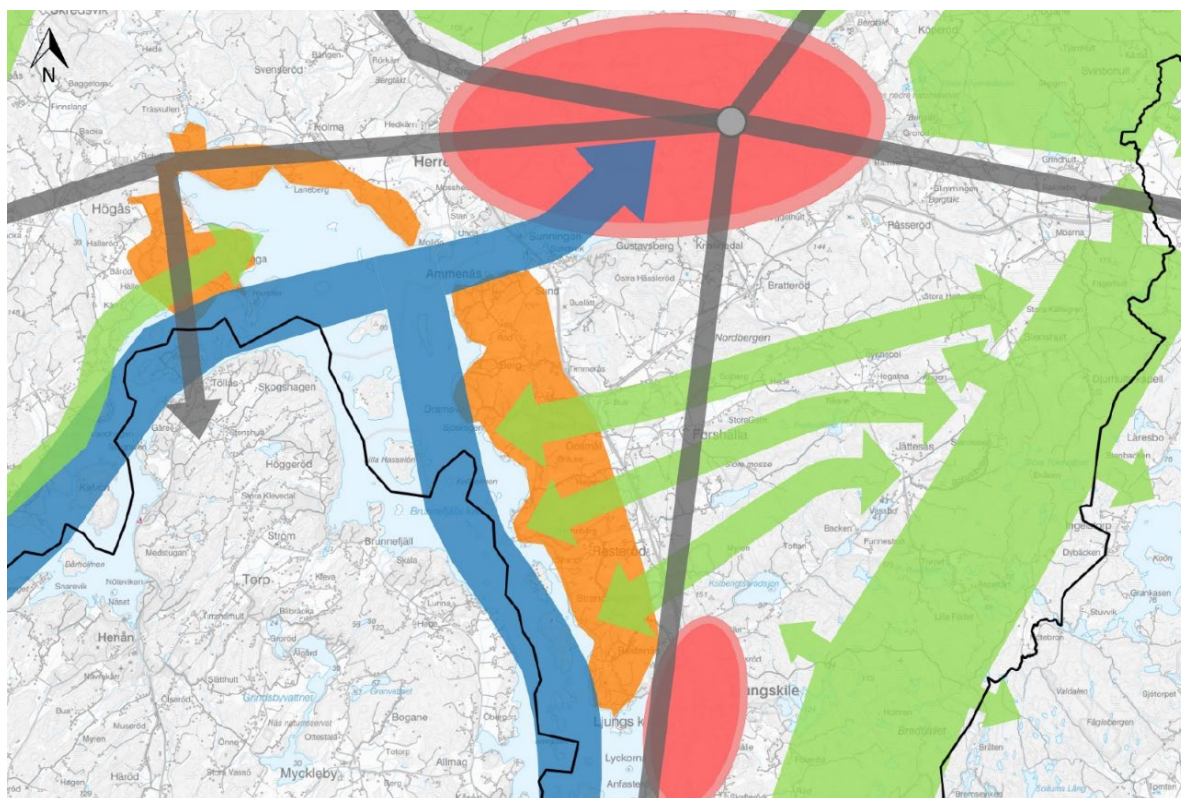
hänsyn tas till nuvarande statusklassning och problematik så att vattenförekomsternas status inte försämras.

Planområdet ingår i ett område utpekat som bebyggelseområde (befintlig sammanhängande bebyggelse) i översiktsplanens utvecklingsinriktningskarta.

Översiktsplanen anger att goda lösningar för vatten och avlopp ska vara en förutsättning för komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter. Inom planområdet är vatten och avlopp utbyggt och området ingår i kommunalt verksamhetsområde.

I översiktsplanen anges också riktlinjer för området som gäller exempelvis bevarande av grönområden och gröna stråk, tillgänglighet till kusten, kulturgeografiska förhållanden, kulturmiljö och landskapsbild.

Detaljplanen bedöms inte stå i konflikt med någon av dessa riktlinjer för området och bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



Figur 5. Utsnitt ur utvecklingsinriktningskarta för ÖP 2022. Bebyggelseområde Fräknestranden är det större området markerat i orange färg.

6.3 Riksintressen

Planområdet ligger inom område för två riksintressen. Dels riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § och dels riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, med hänvisning till

Havsstensfjorden. Detaljplanen väntas inte innebära någon avsevärd påverkan på berörda riksintressen.

6.3.1 Rörligt friluftsliv

Befintliga grönområden utgörs av naturmark i planen. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset påtagligt negativt då inga allmänna grönytor tas i anspråk och då befintliga stigar, allmänna gator och natursläpp kvarstår.



6.3.2 Högexploaterad kust

Kommunen bedömer att riksintresset inte kommer att påverkas påtagligt negativt eftersom planen höjer byggrätterna på redan exploaterat område och det fortsatt finns möjlighet att passera genom området till följd av att stigar och natursläpp bibehålls i detaljplanen.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård eller 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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

I den gällande översiktsplanen redovisar Uddevalla kommun sin inställning till de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB. I kustzonen där Fräknestranden ingår, anser kommunen kunna möjliggöra ny bebyggelse, förutsatt att placering, formgivning och färgsättning präglas av kunskap och aktsamhet till landskapet. Den befintliga bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras om det tas stor hänsyn till områdets natur- och kulturvården 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. Iakttagelse av försiktighet bedöms bebyggelse i form av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte medföra påtagliga skada på värdena inom kustzonen. Det aktuella planförslaget bedöms innebära en marginell påverkan på natur- och kulturvården.

Planförslaget bedöms sammantaget kunna bidra till en god hushållning av mark- och vattenområde då planen möjliggör en påbyggnad av en redan exploaterad yta.

6.5 Miljökvalitetsnormer

6.5.1 Vatten

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassas 2020 som måttlig och Vattenmyndigheten har fastställt att miljökvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2027. Den ekologiska statusen bedöms vara måttlig, på grund av problem med övergödning, syrefattiga förhållanden och förorenande ämnen (ammoniak). Tidsfristen till år 2027 motiveras framför allt av kunskapsbrist.

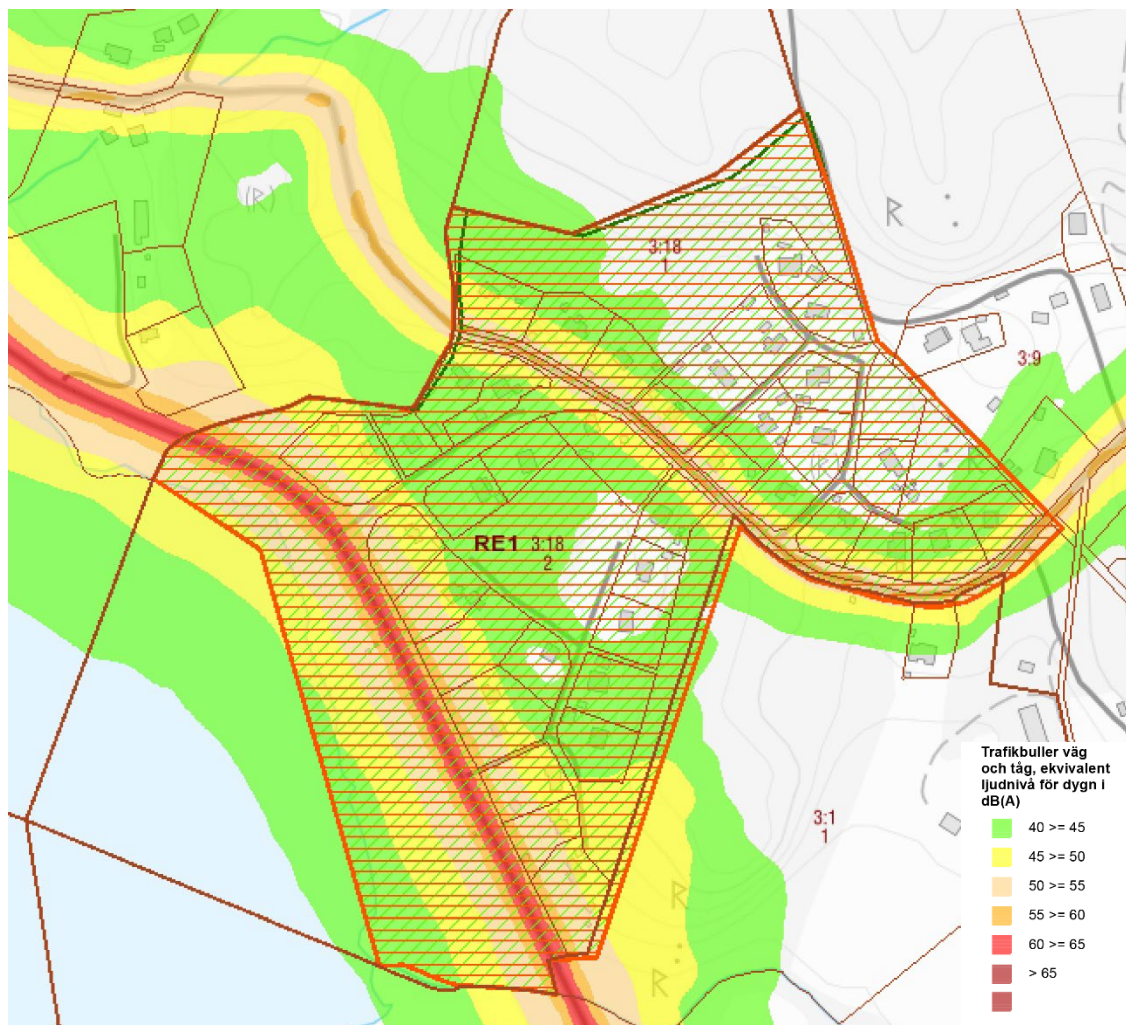
Fjordens kemiska status klassas 2013 som ej god med avseende på prioriterade ämnen. Klassningen beror framför allt på förekomsten av kvicksilver, som överskrider godkända nivåer enligt miljökvalitetsnormen. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. 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.

Havstensfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för musselvatten. Genom att befintliga fastigheter inom planområdet har anslutits till det kommunala VA-nätet bedömer kommunen att möjligheterna att uppnå en bättre vattenkvalité i Havstensfjorden har förbättrats. Planförslaget bedöms inte motverka målet att uppnå miljökvalitetsnormerna för musselvatten.

6.5.2 Buller

Planområdet ligger nära bullerkällan (väg 675) i området. Hastighetsbegränsningarna i området har varit desamma mellan 1989 och 2015 och ådt (årsdygntrafik) har enligt Trafikverkets information och mätningar varit relativt likvärdig (1989 ådt: 760, 2003 ådt: 770 & 2015 ådt: 730).

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. På väg 675 Ulvesundsvägen överstiger den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA, men ljudnivåerna är låga inom planområdet.



Figur 6. Bullerkartering för ekvivalent ljudnivå från 2007. Genomförd av konsult ÅF-Ingemansson.

6.6 Miljö

6.6.1 Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna detaljplan förklaras i korthet.

6.6.1.1 Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s

ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

6.6.1.2 Säker strålmiljö

Miljömålet "säker strålmiljö" grundar sig i problematiken med strålningens negativa effekt för såväl människa som miljö. Därför eftersträvar miljömålet att människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning. För att uppfylla målet behöver våra miljöer strålsäkras och se till att minimera den negativa effekten.

6.6.1.3 Hav i balans samt levande kust och skärgård

Miljömålet "hav i balans samt levande kust och skärgård" grundar sig i att hav, kust och skärgård erbjuder en stor mängd möjligheter till rekreation och ett rikt kulturarv. Dessa värden påverkas negativt av olika mänskliga aktiviteter. Exempelvis av hård exploatering, bebyggelse samt fartygs- och småbåtstrafik. Miljömålet eftersträvar 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.

6.6.1.4 God bebyggd miljö

Miljömålet "god bebyggd miljö" grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar 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.

6.6.1.5 Ett rikt växt och djurliv

Miljömålet "ett rikt växt och djurliv" grundar sig i problematiken med våra växt- och djurliv minskar till följd av hur vi nyttjar mark och miljö. Målet är att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

6.6.2 Strandskydd

Planområdet omfattas till viss del av strandskydd i den västra delen av området. Strandskyddet inom planområdet är upphävt i gällande detaljplan. Kommunen kan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för upphävandet i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 17 § vilket är en förutsättning för att det ska vara möjligt att höja byggrätterna.

Vid upprättande av ny plan kommer strandskyddet återinträda inom området. Strandskyddet kommer att upphävas inom kvartersmark, men kvarstår på naturmark.





Figur 7. Strandskydd i relation till planområdet. Blå färg markerar strandskyddat område efter strandskyddets återinträdande.

6.6.3 Dagvatten

Sigma civil har utfört dagvattenutredning för planområdet 2021. Det kommunala VA-bolaget Västvatten har idag inget allmänt dagvattenledningssystem i området, vilket innebär att dagvatten omhändertas av fastighetsägarna. Riktlinjer för dagvattenhantering antagen av KS 2017-08-30 § 135 anger att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller som huvudprincip inom planområdet.

Recipient för planområdets dagvatten är Havstensfjorden och Restebäcken som har sitt utlopp i Havstensfjorden. Området har utlopp via trummor under Ulvesundsvägen.

Delar av området ligger inom dagvattenkänsligt område för Häljerödsdalen som har en medelhög känslighet. Infiltrationsförmågan är generellt god i området. Kontrollerade föroreningsämnen understiger idag riktvärdet, med undantagen fosfor och TBT som överstiger riktvärdet

6.7 Hälsa och säkerhet

6.7.1 Omgivningsbuller

Planområdet ligger nära bullerkällan (väg 675) i området. Hastighetsbegränsningarna i området har varit desamma mellan 1989 och 2015 och ådt (årsdygntrafik) har enligt Trafikverkets information och mätningar varit relativt likvärdig (1989 ådt: 760, 2003 ådt: 770 & 2015 ådt: 730).

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. På väg 675 Ulvesundsvägen överstiger den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA, men ljudnivåerna är låga inom planområdet och det kommer behöva tas hänsyn till inom kvartersmarken närmast väg 675.

6.7.2 Risk för olyckor

Det finns ingen identifierad risk som kan komma att påverka området.

6.7.3 Risk för översvämning

Dagvattenutredningen visar att planområdet påverkas mycket lite av översvämning till följd av skyfall och havsnivåhöjning. Det är främst områden i direkt anslutning till väg 675 som riskerar att översvämmas vid havsnivåhöjning. Tillfart till området sker från väg 675, Ulvesundsvägen, som följer terrängen och varierar i höjd. Det finns delar av väg 675 som har lägsta nivåer på + 2.3 meter över havet vilket innebär att vägen klarar högsta högvatten med dagens förutsättningar på + 1.9 meter över havet. Vid högsta högvatten i framtiden (2100) riskerar delar av väg 675 (de norra delarna intill planområdet) få delvis stående vatten. Vattendjupet beräknas bli cirka 5 cm (se figur 15).



Figur 8. Högsta högvatten år 2100 (+2,53 meter).

6.7.4 Risk för skred

Generellt bör slänter enligt den geotekniska undersökningen inte ha en brantare lutning än 1:2 med hänsyn till släntstabilitetsberäkningar. I övrigt finns ingen risk för skred som en planförutsättning.

6.7.5 Risk för ras

I den bergtekniska utredningen framtagen av WSP anges följande rekommendationer. För framtida markarbeten och bergschaktning anges rekommendationer om att bergschakt som medför permanent synliga bergslänter med lutning 1:1 eller brantare behöver en bergteknisk syn av slänterna utföras efter bergrensning och förstärkning. Vid bergschakt ska en riskanalys med avseende på markvibrationer tas fram för byggnader grundlagda på berg närmare än 50 meter från sprängning och närmare än 100 meter för byggnader grundlagda på friktionsmaterial eller lera.

I den geotekniska utredningen framtagen av Bohusgeo anges följande rekommendationer. Ett parti där enstaka block förekommer finns inom område planlagt som naturmark i centrala delen av planområdets södra del. Blocken bedöms vara stabila men vid eventuell exploatering i direkt anslutning till blocken, bör området rensas.

Längst västerut i den södra delen av planområdet finns markbundna block. Blocken inom området är till stora delar beväxta och inga tecken på rörelse finns. Vid eventuell exploatering i direkt anslutning till blocken, bör området rensas.

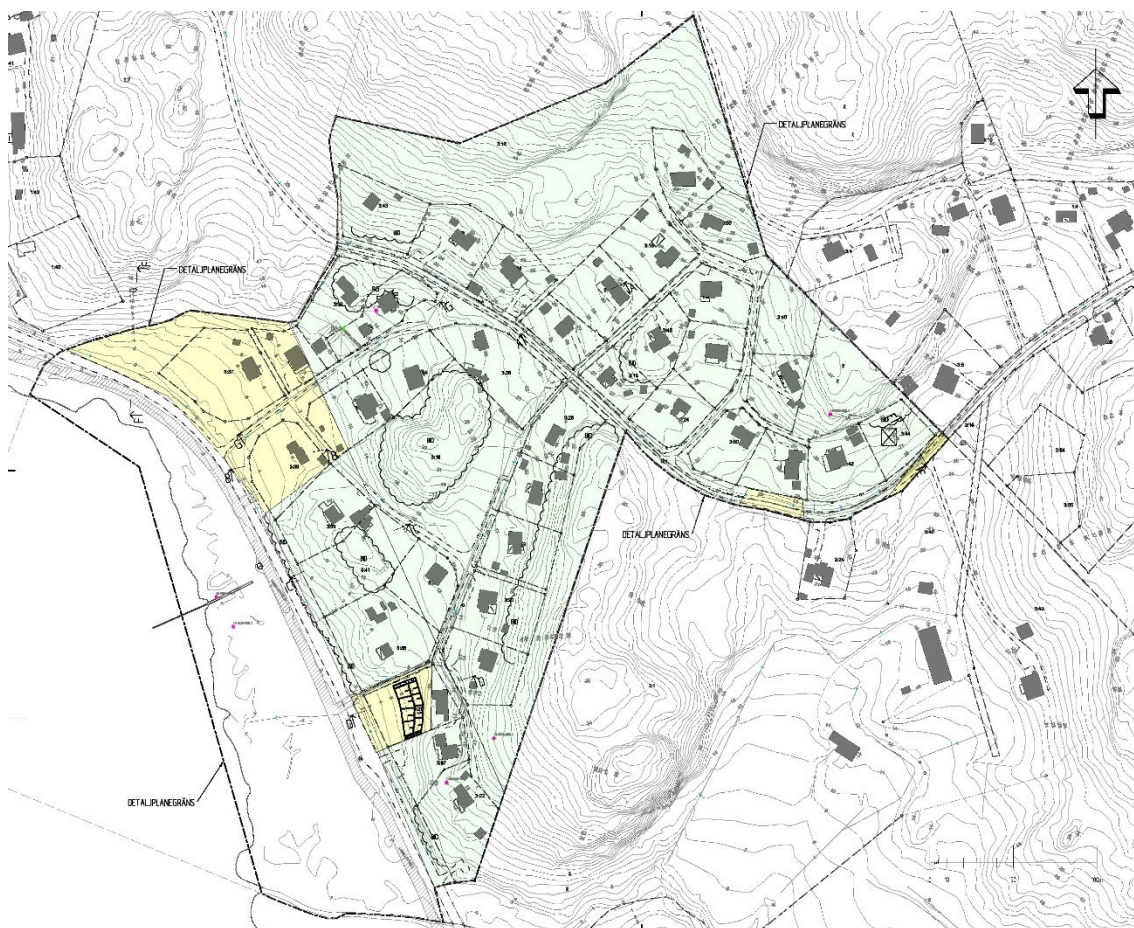
6.7.6 Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark. Däremot finns ett förorenat område lokaliserat öster om planområdet. Detta är Aneby Handelsträdgård (se figur 17). Den förorenade marken bedöms inte påverka fastigheterna i området.

6.8 Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet av Bohusgeo (2021.10.29). Berget är synligt inom stora delar av området. Där jord finns varierar djupet mellan cirka 0,5 – 7.5 meter. Jordlagren består av ett fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg.

Enligt undersökningen skiljer sig släntstabiliteten mellan olika delar av området.

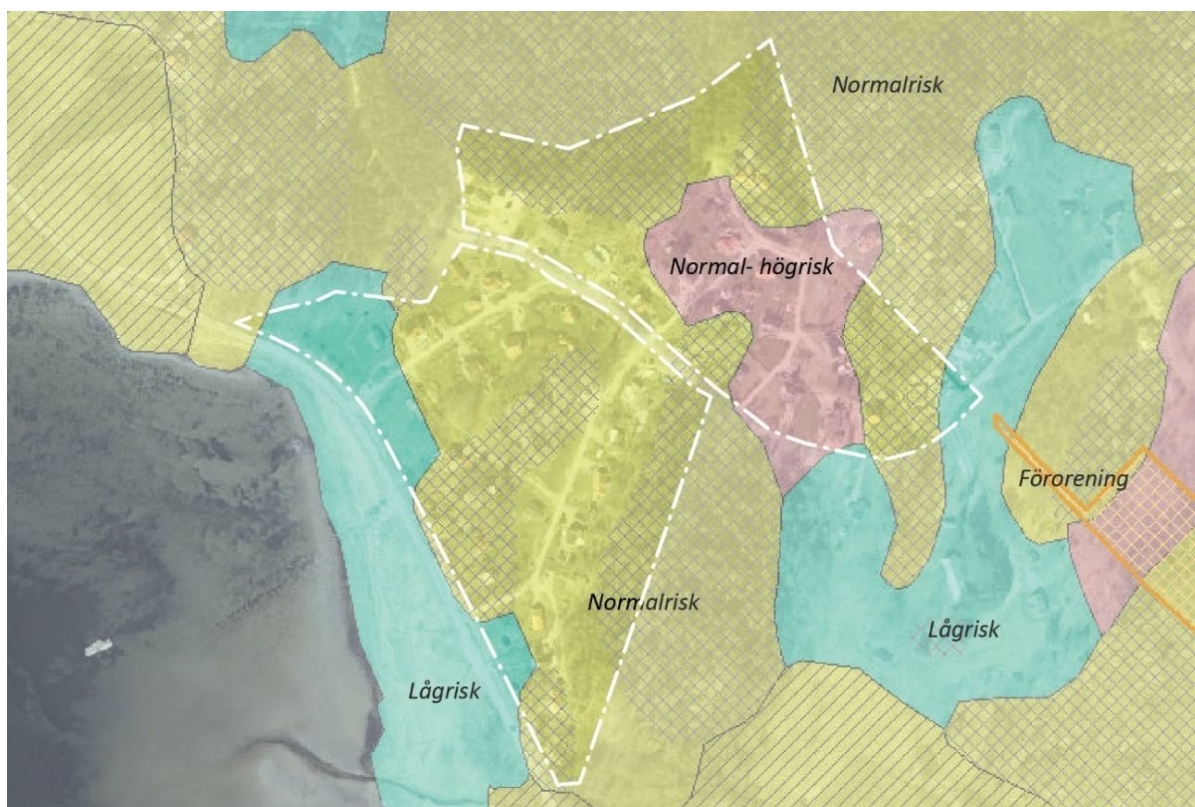


Figur 9. Utsnitt ur bilaga till den geotekniska undersökningen (Georitningar, Bohusgeo). Ritningen visar de olika sektioner som studerats i utredningen samt de olika marktyperna i området. Gul färg representerar områden där marken består av lera. Grön färg representerar de områden där marken består av berg i dagen eller fast ytlager. Förutom risker vid sektion D i södra delen av området, finns också risker kopplade till förändring av markförhållanden i norra delen av området (sektion A).

I sektion A, B, C, E och G bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras. I sektion A kan dock eventuell framtida schaktning försämra stabiliteten. I sektion D bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande. Sektion F utgörs idag av naturmark inom användningen allmän plats NATUR. Med hänsyn till släntstabiliteten bör marken förbli oexploaterad.

Grundläggningsförutsättningarna är generellt goda i området. I de områden där jordlagren är tunna eller berget är synligt bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark. I gränsområden mellan lera och fastmark kan ytterligare undersökningar behövas och där marken består av lera eller övergång mellan lera och friktionsjord krävs ytterligare geotekniska undersökningar för att kunna säkerställa grundläggningsmetod.

Majoriteten av planområdet klassas som normalriskområde vad gäller radonstrålning förutom en del i den östra delen av planområdet som klassas som normal- högriskområde.



Figur 10. Riskklassning radon. Turkost lågriskområde, gul normalriskområde & röd normal-högriskområde.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Sigma civil har utfört dagvattenutredning för planområdet 2021. Det kommunala VA-bolaget Västvatten har idag inget allmänt dagvattenledningssystem i området, vilket innebär att dagvatten omhändertas av fastighetsägarna. Riktlinjer för dagvattenhantering antagen av KS 2017-08-30 § 135 anger att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller som huvudprincip inom planområdet.

Recipient för planområdets dagvatten är Havstensfjorden och Restebäcken som har sitt utlopp i Havstensfjorden. Området har utlopp via trummor under Ulvesundsvägen.

Delar av området ligger inom dagvattenkänsligt område för Häljerödsdalen som har en medelhög känslighet. Infiltrationsförmågan är generellt god i området. Kontrollerade föroreningsämnen understiger idag riktvärdet, med undantagen fosfor och TBT som överstiger riktvärdet.

6.10 Kulturmiljö

I kulturmiljövårdsprogrammet för Uddevalla kommun har planområdet pekats ut som värdefull bebyggelsemiljö. Bebyggelsen mellan Ljungskile och Råssbyn utgör en värdefull miljö som visar på en tidstypiskt skeende i övergången från agrart samhälle till ett fritidsinriktat boende.

Viss karaktär av fritidshusområde bedöms finnas kvar inom planområdet. Kulturmiljön utgörs inte enbart av byggnaderna och deras karaktär, utan även av den omgivande miljön. Husen har anpassats efter den kuperade terrängen i både form och placering och samspekar med naturen runt omkring.

6.10.1 Fornlämningar

I den östra delen av planområdet finns en fornlämning i form av en boplatslämning och stensättningar. Kommunens bedömning i dialog med Länsstyrelsen är att platsen redan är ianspråktagen genom etablering av bostäder. Boende måste dock i varje enskilt bygglovsfall pröva hur och om de påverkar fornlämning hos Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12 §.



6.10.2 Landskapsbild

Planområdet är cirka 13,5 ha stort och utgörs till stor del av naturmark. Området består av trädbevuxen tidigare skogs- och hällmark med blandskog i ett för området typiskt kuperat fjordlandskap med huvudsaklig sluttning västerut ned mot Rannebergbukten.

Marknivåerna inom området varierar kraftigt från cirka + 2 meter i väst till lite över + 57 meter i nordöst med inslag av toppar med varierande höjd inom området. Terrängen och de befintliga fastigheterna varierar med allt från skogsklädda toppar till större gläntor. Vidare ligger området nära inpå havstensfjorden och i direkt anslutning till landsväg 675. Området präglas av bostäder som är anpassade efter terrängen och växer längs med en höjdstigning från väst till öst. Landskapsbilderna präglas av naturen i och omkring området. Från väg 675 och från Havstensfjorden är naturen och den obebyggda slänten närmast vägen idag mest visuellt framträdande och bebyggelsen skymtas ovan denna.

6.11 Sociala

Det finns idag en öppen yta som används som en kreativ lekplats, centralt placerad inom planområdet som i och med bebyggelsens placering är överblickbar av boende inom området. Det finns även tillgängliga naturmarker och skog runt om planområdet som kan nyttjas av barn.

Väg 675 som passerar utanför planområdet erbjuder ingen uppdelning mellan de olika trafikslagen, cyklister och fotgängare delar på körbanan med biltrafikanter, vilket inte är bra ur ett säkerhetsperspektiv.

Det finns idag inte någon närliggande förskola eller skola, vilket begränsar möjligheterna för barn inom området att själva ta sig till förskola och skola. Den initiala analysen ger inga indikationer om att en fördjupad barnkonsekvensanalys behöver utföras.

6.12 Teknik

6.12.1 Vatten och avlopp

Västvatten har nyligen anlagt kommunalt vatten och spillvattennät i området vilket samtliga fastigheter inom planområdet ska ansluta till. Det finns en gemensam avloppsanläggning (Resteröd ga:3) för fastigheterna Resteröd 3:32, 3:34 och 3:62.

6.12.2 Elförsörjning

Inom planområdet finns ingen transformatorstation. Elförsörjningen i området bedöms som tillräckligt god för utveckling av området.

6.12.3 Avfall

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.

Inom området finns utrymme för sopbilar att komma fram och hämta vid respektive tomt.

6.13 Service

Inom Resteröds socken finns det idag ingen skolverksamhet. Skolor och övrig offentlig service hänvisas till Ljungskile, Forshälla (båda cirka 8 kilometer från planområdet) och Uddevalla (18 kilometer). Kommunen ser över möjligheterna att upprätta en skola i området och har sökt förhandsbesked i Råssbyn, strax norr om planområdet, för en förskola. Kommunen har även övriga skolprojekt pågående i Ljungskile, en förskola och en grundskola samt ytterligare en grundskola i Skäret för att tillgodose kommunens befolkningsutveckling och behovet av fler skolor i kommunen.

Inom Resteröds socken finns idag ingen kommersiell service och boende hänvisas därmed till Uddevalla eller Ljungskile.

6.14 Trafik

6.14.1 Trafikflöden



Genom planområdet passerar två av Trafikverkets landsvägar, väg 675 Ulvesundsvägen, mellan Ljungskile och Råssbyn samt väg 676 mellan Ranneberg och Resteröds kyrka. Standarden på dessa vägar är enkel, bredden är relativt liten och separat gång- och cykelbana saknas liksom väggren, mittlinje och avåkningskydd. Lokala vägar inom planområdet utgörs av enkla grusvägar med infarter till fastigheterna.

Områdets norra del ansluts via väg 676 som ansluter till väg 675 i nordöstligt läge. Här ligger en byggnad på fastighet Ranneberg 1:41 väldigt nära vägen vilket är problematiskt när större fordon använder vägen.

6.14.2 Utformning av gator

De befintliga förhållandena är bristfälliga vad gäller trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter utmed Trafikverkets vägar väg 675 Ulvesundsvägen och väg 676.

Det saknas idag separerad gång- och cykelväg utmed väg 675 och 676 där gående och cyklister samsas med biltrafiken på landsvägen. Vägen svänger förhållandevis mycket och är inte upplyst stora delar av sträckningen vilket påverkar sikten och därmed säkerheten negativt.

6.14.3 Angöring och parkering

Samtliga tomter har möjlighet till parkering inom tomtmark för eget behov samt för besökande inom området. Parkeringsbehovet för området bedöms vara ca 80 platser. Området uppfyller kraven enligt parkeringsnormerna som kommunen har beslutat.

6.14.4 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats för boende inom planområdet är Osebacken som ligger vid Ulvesundsvägen intill planområdet. Från den centrala delen av planområdet till busshållplatsen är det cirka 200 meter. Härifrån avgår busslinjerna 822 och 918 i riktningarna Uddevalla och Ljungskile.

7 KONSEKVENSER

7.1 Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark.

Eftersom planen innefattar befintliga fastigheter bedöms planen inte ligga till grund för bildandet av nya bostadsfastigheter. En ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas för skötsel och underhåll av allmän plats (GATA och NATUR) inom planområdet. Marken som utgör den allmänna platsen ligger idag på fastigheten Resteröd 3:18 (1 och 2).

Onyttiga servitut med ändamål i form av anläggning eller ledningar för vatten och avlopp kan upphävas då området nu ingår i kommunalt verksamhetsområde. Upphävande av gemensamhetsanläggning och servitut prövas av lantmäterimyndigheten efter inkommen ansökan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Konsekvens
Resteröd 3:18 skifte 1	GA	2473m ²	Gemensamhetsanläggning GATA	Inlösenkostnad av mark + förtätningskostnader belastar gemensamhetsanläggning
Resteröd 3:18 skifte 1	GA	12320m ²	Gemensamhetsanläggning NATUR	Inlösenkostnad av mark + förtätningskostnader belastar gemensamhetsanläggning
Del av Resteröd 3:18 skifte 2	GA	2897m ²	Gemensamhetsanläggning GATA	Inlösenkostnad av mark + förtätningskostnader belastar gemensamhetsanläggning
Del av Resteröd 3:18 skifte 2	GA	17464m ²	Gemensamhetsanläggning NATUR	Inlösenkostnad av mark + förtätningskostnader belastar gemensamhetsanläggning

Servitut	Till förmån för	Belastar	Avser	Konsekvens
1485-88/149.2	Resteröd 3:22	Resteröd 3:27	Servitut för väg.	Upphävs pga att det blir onyttigt när väg byggs enligt förslag mellan 3:27 och 3:21. Ersättningskostnad och lantmäterikostnad.

7.2 Natur

7.2.1 Grönområde

Befintliga naturmiljöer kommer inte att påverkas utav genomförandet av detaljplanen.

7.2.2 Landskapsbild

Regleringar i planen syftar till att bibehålla områdets karaktär och således också landskapsbilden. Viss påverkan på landskapsbilden förväntas dock ske i och med en mer generös reglering av höjder och exploateringsgrad.

I planförslaget är målsättningen att ny bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelse och gröstruktur, och därigenom också terrängen. På så sätt minimeras påverkan på omgivningen. En utökning av byggrätterna påverkar ändå till viss del hur byggnaderna förhåller sig till nivåskillnader i terrängen eftersom marken kan behöva jämnas ut vid utbyggnad till större byggnader.

Planförslaget omfattar redan planlagd och exploaterad mark och tar ingen ny mark i anspråk, således är bedömningen att planförslaget medför en mycket liten påverkan på naturmiljön och landskapsbilden.

Området närmast Ulvesundsvägen utgörs av prickmark på kvartersmarken. Prickmarken sträcker sig från plangränsen i väster och 20 meter in i planområdet. Syftet med prickmarken är delvis att undvika att bebyggelse uppförs i slänten mot vägen för att bibehålla avståndet till vägen och det visuella uttrycket av området från vägen och från Havstensfjorden.

7.3 Miljö

7.3.1 Miljömål

Nedan redogörs det för de miljömål som detaljplanen anses ha påverkan på.

7.3.1.1 Begränsad klimatpåverkan

Genomförande av planförslaget kan komma att resultera i ökad bilanvändning, vilket kan innebära en negativ inverkan i förhållande till detta miljömål. Det kan också generera ett ökat underlag för kollektivtrafiken som i sin tur kan ses som positivt. Eftersom planförslaget gäller ett redan exploaterat område antas befintlig bebyggelse nyttjas i hög grad vid vidare exploatering av befintliga fastigheter i området. Detta ses som positivt gällande miljömålet i förhållande till att bygga ett nytt bostadsområde.

7.3.1.2 Hav i balans samt levande kust och skärgård

De höjda byggrätterna väntas inte i någon större omfattning påverka situationen för dagvatten eller rekreation inom eller i närheten av planområdet och därmed inte motverka miljömålet.

7.3.1.3 God bebyggd miljö

Planförslaget har en positiv påverkan på miljömålet genom att genomförandet innebär en möjlighet att nyttja och förbättra boendemiljön på redan ianspråktagen mark istället för obebyggd. Genom att reglera exploateringen av området kan man säkerställa en god bebyggd miljö i förhållande till landskaps- och kulturvärden genom att bibehålla områdenas karaktär.

7.3.1.4 Ett rikt växt och djurliv

Planförslaget ser till att bibehålla den naturmark som finns i området i största möjliga utsträckning för att dels bevara dessa miljöer som en social miljö, men även för förekommande arter. På så sätt ser planen till att bibehålla befintliga habitat och motverkar på så sätt inte miljömålet.

7.3.2 Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen MKB har tagits fram eftersom bedömning är att ett genomförande av planen inte kan antas medför betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna på miljön är inte av betydande karaktär.

7.3.3 Ställningstaganden enligt 4 kap. 33 B § PBL (2010:900)

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har 2019-07-11 skriftligen meddelat att Länsstyrelsen har under samrådet framfört att man delar kommunens bedömning gällande betydande miljöpåverkan.

7.3.4 Strandskydd

Strandskyddet kommer att upphävas inom kvartersmark och delar av gatumarken, men kvarstår på naturmark. Det särskilda skäl som motiverar upphävande är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap 18 c §). Området är utbyggt och planen kommer inte medföra ny bebyggelse, tomtexploatering eller nya vägar som kommer att påverka syftet med strandskyddet. På plankartan finns en bestämmelse som anger att strandskyddet är upphävt. Ingen dispens behöver sökas eftersom det hävs genom detaljplan.

7.3.5 Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet och fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Planen innebär troligtvis en förhöjd hårdgörningsgrad till följd av ökade byggrätter och hårdgjorda ytor vilket medför ett ökat dagvattenflöde utan fördröjningslösningar. Den förändrade markanvändningen och det ökade flödet bidrar även till en ökad föroreningsbelastning om inga åtgärder vidtas. För att säkerställa fortsatt infiltration eller annan fördröjning, och på så vis motverka risk för översvämning på angränsande tomter och vägar samt minimera risken för ökning av föroreningar i närliggande vatten, ställs krav på fördröjningsvolym för dagvatten genom en planbestämmelse. Bestämmelsen reglerar att "fördröjning av dagvatten med volymen 1,5 m³ ska anordnas per 100 m² bebyggd eller hårdgjord yta". Bestämmelsen gäller för den totala ytan som utgörs av antingen byggnad eller hårdgjord mark. Fördröjning kan exempelvis ske genom infiltration (till exempel i jordlager med hjälp av vegetation), genom damm, dike eller magasin i form av stenkista eller kassetter.

Föroreningar beräknas öka för en del ämnen efter exploatering medan prioriterade ämnen för recipienten beräknas minska eller förbli oförändrade. Samtliga kontrollerade värden underskrider riktvärdet utom TBT. Tillräcklig rening bedöms uppnås med endast fördröjningsåtgärder.

7.4 Miljökvalitetsnormer

7.4.1 Vatten

Anslutning av befintliga fastigheter inom planområdet till det kommunala spill- och dricksvattennätet har förbättrat möjligheterna att uppnå god ekologisk status i den angränsande Havstensfjorden. Vid en utbyggnad enligt planförslaget kan takytor och andra hårdgjorda ytor komma att öka, vilket påverkar infiltration av dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt (se avsnitt "Dagvatten").

Ökade mängder dagvatten som kommer att flöda som ytvatten till följd av utbyggnaden i områden då detaljplanen genomförs bedöms inte påverka nedströms recipienter negativt. Detta då befintliga diken och lokalt omhändertagande av dagvatten inom egen fastigheterna har bedömts som tillräckliga enligt dagvattenutredningen för att omhänderta vattnet sätt utifrån volymer och föroreningar.

7.4.2 Buller

Planförslaget kan innebära något högre trafikering till och inom området på årsbasis, men bedöms inte påverka bullernivåerna märkvärt.

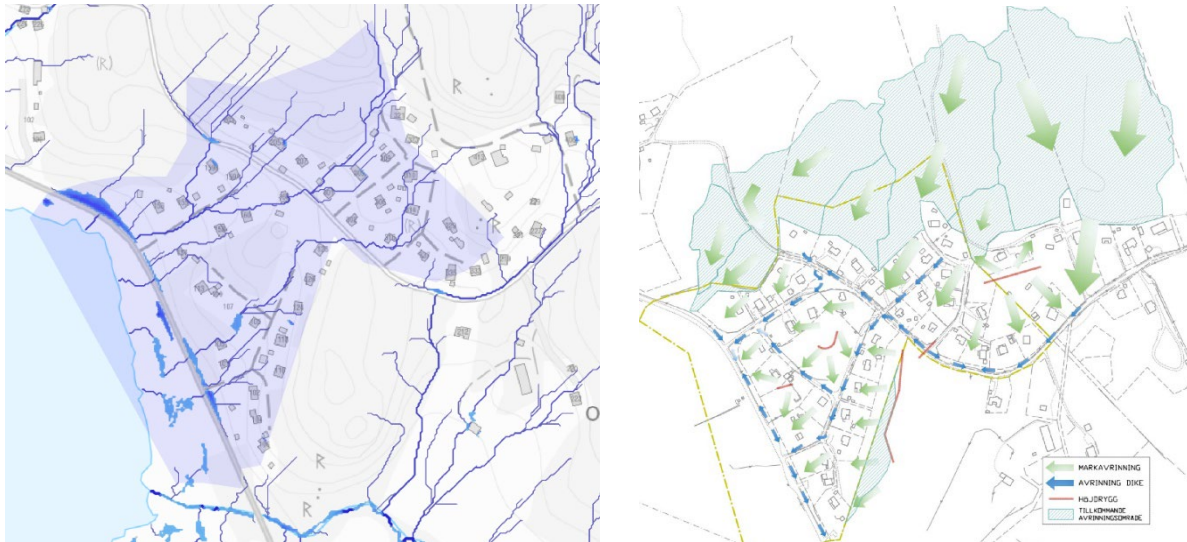
De fastigheter som är belägna närmast väg 675 utsätts till stor del av buller med en ekvivalent ljudnivå mellan 50-55 dBA. Det innebär att uteplats ska kunna anordnas på den mindre bullerutsatta östra delen av fastigheterna, vilket bedöms möjligt både enligt nuvarande och framtida förhållanden. För att förhindra att bebyggelse placeras nära bullerkällan (väg 675) utgörs området närmast vägen av prickmark. Prickmarken sträcker sig 20m in i planområdet från planområdesgränsen som går intill väg 675 för att säkerställa goda bullermiljöer för tomterna.

7.5 Hälsa och säkerhet

7.5.1 Översvämning

Planförslaget bedöms inte medföra förändringar av förutsättningarna att hantera översvämningensproblematiken. Baserat på dagens kunskap om framtida klimatförändringar och översvämningrisker är bedömningen att risker kan hanteras med befintlig utformning. På sikt kan det finnas behov av översyn av väg 675 längs med Fräknestranden.

Om vatten blir stående på Ulvesundsvägen i höjd med planområdet vid framtida högsta högvatten har boende inom planområdet möjlighet att röra sig ut ur området via väg 676. Antingen genom att köra norrut och sedan in på väg 675 norr om planområdet, alternativt österut mot E6.



Figur 11. (till vänster) Dagvattenansamlingar samt avrinning i och omkring planområdet. Baserat på 100 års regn. (till höger) Ytavrinning vid skyfall med tillkommande avrinningsområden (Sigma Civil).

7.5.2 Olyckor

Planen reglerar marklov, bygglov och säkerhetsåtgärder inom två områden för att säkerställa att markens stabilitet ska hålla godtagbara nivåer vid utbyggnad och markförändringar. I övrigt bedömer kommunen det som osannolikt för andra typer av olyckor, tex pga farligt gods då det passerar på E6 österut som inte påverkar planområdet.

7.5.3 Skred

I den norra delen av området som påverkar fastigheterna Resteröd 3:23 och 3:28, sektion A i den geotekniska utredningen, får släntens lutning inte öka då det riskerar att göra släntstabiliteten otillfredsställande. Om släntens lutning ökar måste stabiliteten säkerställas genom kompletterande beräkningar och eventuellt med någon form av åtgärd. Eventuell åtgärd för att säkerställa stabiliteten får inte äventyra stabiliteten i omkringliggande mark.

I den södra delen av området för fastighet Resteröd 3:27, sektion D i den geotekniska utredningen, krävs åtgärder för att säkerställa stabiliteten innan utbyggnad får ske. Släntstabilitetens säkerhetsfaktor F_c ska vara lika med eller större än 1.55. Säkerhetsfaktor F_{komb} ska vara större än eller lika med 1.42. För att förbättra stabilitetsförhållandena föreslås en utplaning av slänten genom att höja marken nedanför

7.5.4 Ras

Efter genomförd besiktning redovisar WSP att det inte finns några bergtekniska hinder för att höja byggrätterna inom området. Utredningen visar att det inte finns risk för skada på person eller egendom inom planområdet. Det föreligger heller inga bergtekniska hinder enligt rapport för att höja byggrätterna och möjliggöra för åretruntstandard. Även Bohusgeo har gjort bedömningen att berget är stabilt och att inga särskilda åtgärder krävs.

7.6 Kulturmiljö

Det finns bostäder som kommer att få en utökad byggrätt inom skyddsområde för fornlämningar. Kommunens bedömning i dialog med Länsstyrelsen är att platsen redan är ianspråktagen genom etablering av bostäder. Boende måste dock i varje enskilt bygglovsfall pröva hur och om de påverkar fornlämning hos Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12 §.



Figur 12. Fornlämningar inom och i närheten av planområdet markerade med rosa färg.

Höjda byggrätter inom området kommer påverka områdets karaktär. Med hjälp av bestämmelser för högsta byggnadsarea, nockhöjd och taklutning är målsättningen att bevara karaktären i största möjliga mån för att möjliggöra året runt boende men samtidigt reglera förtätningen och exploateringen av området. Samtliga befintliga allmänna platser i form av naturmark och gator kommer att förbli allmänna i planen.

7.7 Sociala

7.7.1 Barn

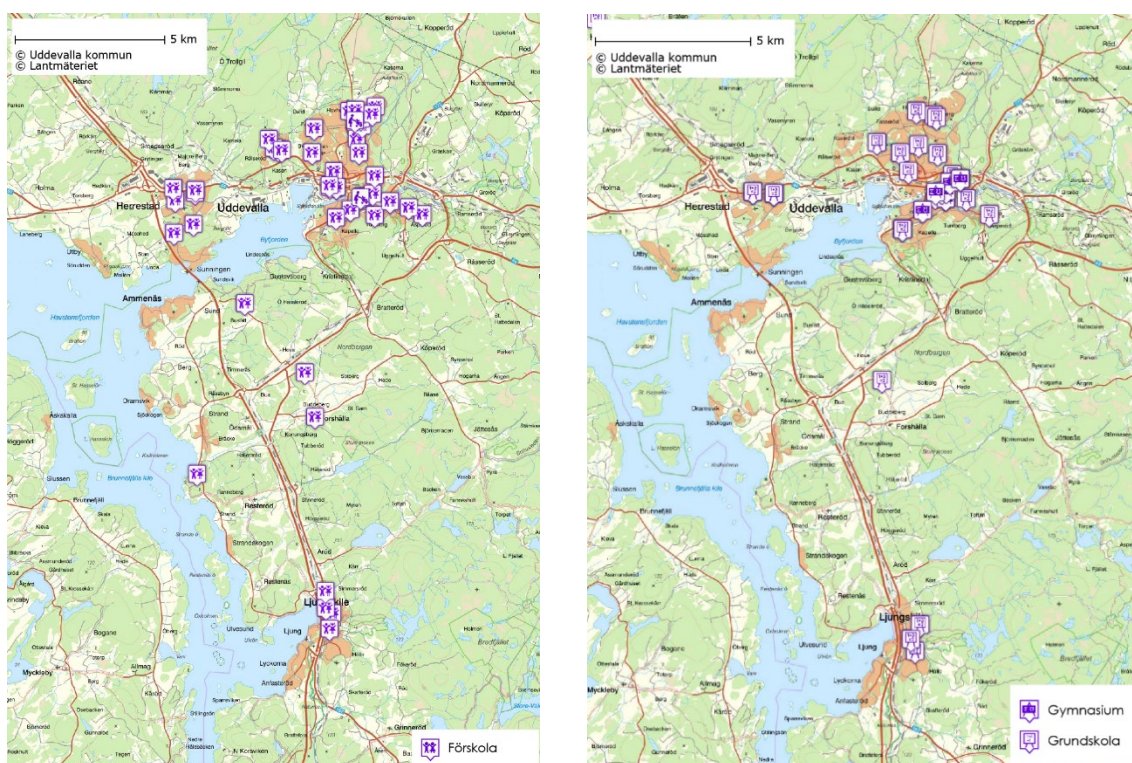
I den nya detaljplanen för området bevaras naturmark som utgör de områden som kan anses vara viktiga platser för barn och närlek inom området. Tillgängligheten till den omkringliggande naturen påverkas inte negativt av planförslaget eftersom kvartersmarkens utbredning kvarstår och tillgängligheten till naturen bibehålls.

Mängden trafikanter som rör sig till och från området kan öka något i och med planens genomförande, vilket innebär en ökad risk för oskyddade trafikanter.

När byggrätterna i området höjs kan antalet barn i området öka i förhållande till dagsläget. Detta kan långsiktigt hjälpa till att förbättra förutsättningarna för skolor och förskolor i området då underlaget ökar.

Gatornas utformning och karaktär inom planområdet bidrar till lägre hastigheter vilket innebär att ökad trafik på dessa gator inte bedöms utgöra någon stor påverkan på säkerheten. Vid behov kan hastighetsdämpande åtgärder vidtas, men dessa regleras inte i detaljplanen.

Planförslaget medverkar inte till väsentlig påverkan på platsens förutsättningar, dess omgivning, sociala grupper inom planområdet eller i övrigt andra utpekade viktiga besöksmål som är viktiga att belysa ur ett barnperspektiv.



Figur 13. Kartering över skolverksamheter. Förskolor till vänster och Grundskola samt gymnasium till höger.

7.8 Riksintresse

7.8.1 Rörligt friluftsliv

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset påtagligt negativt då inga allmänna grönytor tas i anspråk och då befintliga stigar, allmänna gator och natursläpp kvarstår.

7.8.2 Högexploaterad kust

Kommunen bedömer att riksintresset inte kommer att påverkas negativt eftersom planen höjer byggrätterna på redan exploaterat område. Exploateringsgraden kommer inte att öka i området eftersom antal tomter är begränsade indirekt genom planbestämmelserna.

7.8.3 Natura 2000

Det finns inga natura 2000 områden inom planområdet. Den norra delen av Havstensfjorden utgör ett naturreservat där delar av fjorden är Natura 2000-område. Aktuellt planområde ingår inte i det skyddade området men har Havstensfjorden som recipient till följd av de hydrologiska förhållandena på platsen, vilket ställer krav på dagvattenhantering och rening. Kommunens bedömning är att dessa krav kan uppfyllas på en godtagbar nivå vid ett genomförande av planförslaget. Påverkan på Havstensfjorden bedöms ha minskat i och med anslutningen till det kommunala VA-nätet.

7.9 Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken

Hushållningsbestämmelser kommer inte att påverkas utav genomförande av detaljplanen.

7.10 Trafik

7.10.1 Motortrafik

En omvandling till permanentbostäder inom området kan generera en något ökad trafikmängd till och från området på årsbasis. Sommartid förväntas den vara oförändrad. Trafikökningen som planen ger upphov till bedöms inte föranleda några förändringar av vägnätet inom och i anslutning till planområdet, då den förväntas bli liten.

En ökning av trafik till följd av ökat åretruntboende i området samt ökad trafik under byggtiden påverkar även situationen på väg 676 vid fastigheten Ranneberg 1:41. Påverkan bedöms bli relativt liten, men för att förhindra och kunna lösa eventuella problem som uppstår, säkerställs möjligheten att öppna upp för genomfart i den nordvästra delen av planområdet. Det skulle innebära att de fastigheter som ligger norr om väg 676 och har sin tillfart genom denna, skulle kunna nå sina fastigheter även via väg 675. Planen styr inte huruvida gatan blir tillgänglig för genomfart eller inte, att möjliggöra genomfart blir upp till gemensamhetsanläggning av vägen. Däremot behålls vägområdets generösa bredd i detaljplanen för att inte hindra en eventuell framtida ombyggnad samt att möjliggöra för trafik med större fordon. Vägområdets bredd bibehålls även med hänseende på befintlig allmän plats i form av dike och vegetation samt nuvarande fastighetsgränser.

Genomförandet av planen antas resultera i ett ökat antal året runt boenden, vilket har liten men positiv inverkan på underlaget hos kollektivtrafiken.

7.10.2 Gång- och cykeltrafik

Planförslaget ändrar inte förutsättningarna för mjuka trafikanter mer än att mängden trafik till och från området förväntas öka något, både motordriven trafik och oskyddade trafikanter. Detta gör att planen kan innebära en ökad säkerhetsrisk och att behovet av säkra gång- och cykelvägar längs Trafikverkets vägar ökar något. Detaljplanen hindrar inte eventuella framtida åtgärder längs dessa vägar då de inte ingår i planområdet.

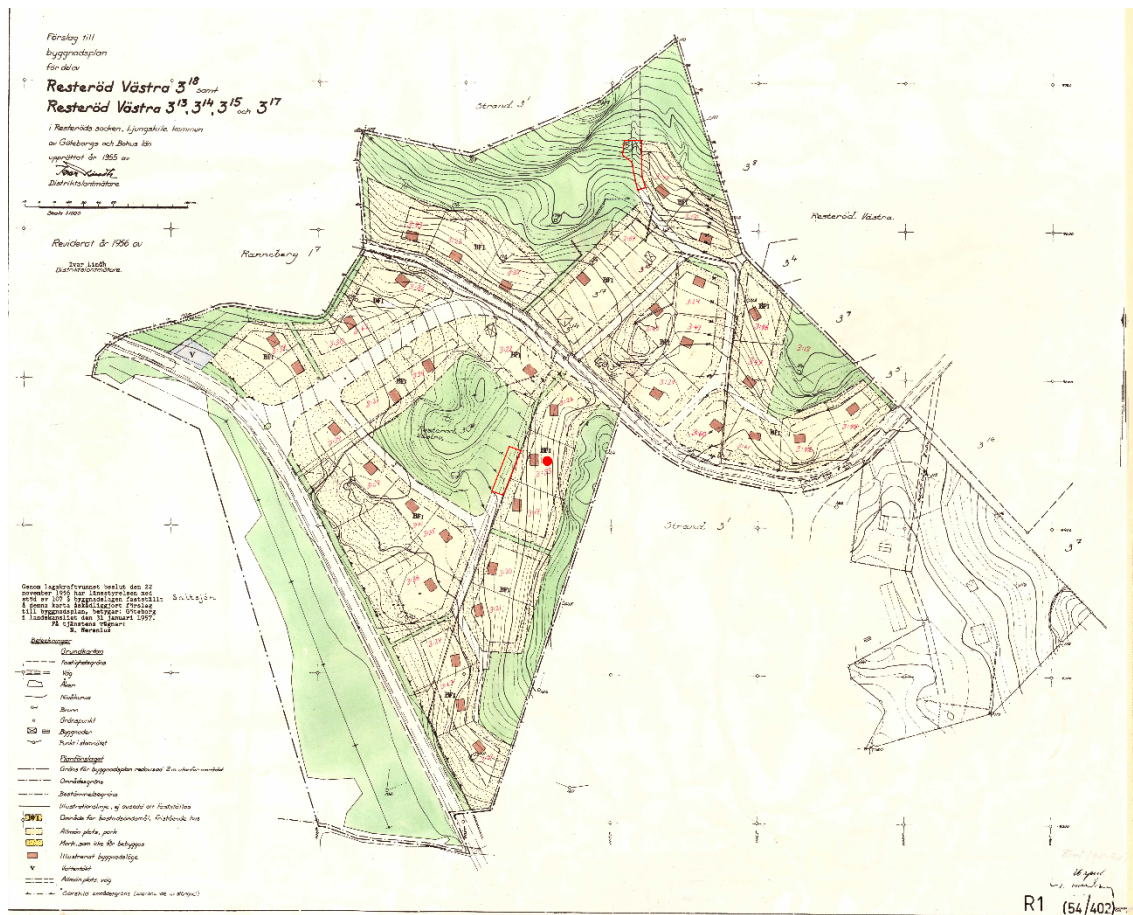
7.10.3 Parkering

Parkering ska fortsatt lösas på den egna fastigheten och tillgodoses av fastighetsägarna själva. Möjligheten att anordna parkering på fastigheten bedöms inte påverkas av planförslaget.

7.10.4 Annat

Genom planförslaget kommer samtliga bostadsfastigheter att få en säkrad tillfart till sina fastigheter. Naturmark i bygnadsplanen kommer att ändras till gatumark i den nya detaljplanen, vilket stämmer överens med verkligheten. Den planlagda genomfartsvägen i norra delen av planområdet behålls i den nya planen för att fortsatt möjliggöra en eventuell framtida genomfartsväg.

Tillgängligheten med rullstol förblir densamma då detaljplanen inte säkerställer några standardhöjande åtgärder på gatan inom planområdet.



Figur 14. Byggnadsplan med fastigheter utan planlagd tillfartsväg. Naturmark i bygnadsplanen som ändras till gata i den nya detaljplanen markerade i rött.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

8.1 Samhällsbyggnadsförvaltningen

8.1.1 Arbetsgrupp

Joel Thölix, ansvarig planarkitekt

Markus Ekstorm, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, planadministratör

8.1.2 Referensgrupp

Samordning har skett mellan kommunala förvaltningar och myndighetsområden.

Andrea Zidek
Enhetschef

Joel Thölix
Ansvarig planarkitekt

Uddevalla april 2024