



Uddevalla
kommun

1/10

2011-11-24
rev 2012- 06-01
2013-04-10

Planens nr HE 160
KF antagande 2012-06-14
Laga kraft 2013-06-04



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Överby, del av 1:42 m fl, Västra delen
Uddevalla kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget till detaljplan syftar till att skapa samstämmighet med rådande förhållanden avseende fastighetsbildning mm. Dessutom har planen som syfte att medge justering av naturmarkens omfattning inom planområdet samt genom införande av bestämmelse om nockhöjder, bibehålla och säkra de boendes utsikt.

Samrådshandlingen, daterad 2010-10-14, upprättades enligt enkelt planförfarande. Efter samrådsskedet delades planområdet i en östra respektive i en västra del. En utställningshandling, daterad 2011-11-24, ställdes ut som en del i ett normalt planförfarande.

Inom planområdet finns ca 20 avstyckade fastigheter. Utöver dessa föreslås inga ytterligare byggrätter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.



Planområdet fotograferat från väg 788

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser i format A1 med skala 1:1000 (A3-format ger skala 1:2000)
- Planillustration i format A1 med skala 1:1000 (A3-format ger skala 1:2000)
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

dessutom finns följande handlingar

- Behovsbedömning avseende miljökonsekvensbeskrivning, checklista
- PM Geoteknik, daterad 2011-03-01, Ingemar Svensk
- Bergutredning, daterad 2012-05-14, rev 2013-02-13, WSP

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning av detaljplanens miljöeffekter

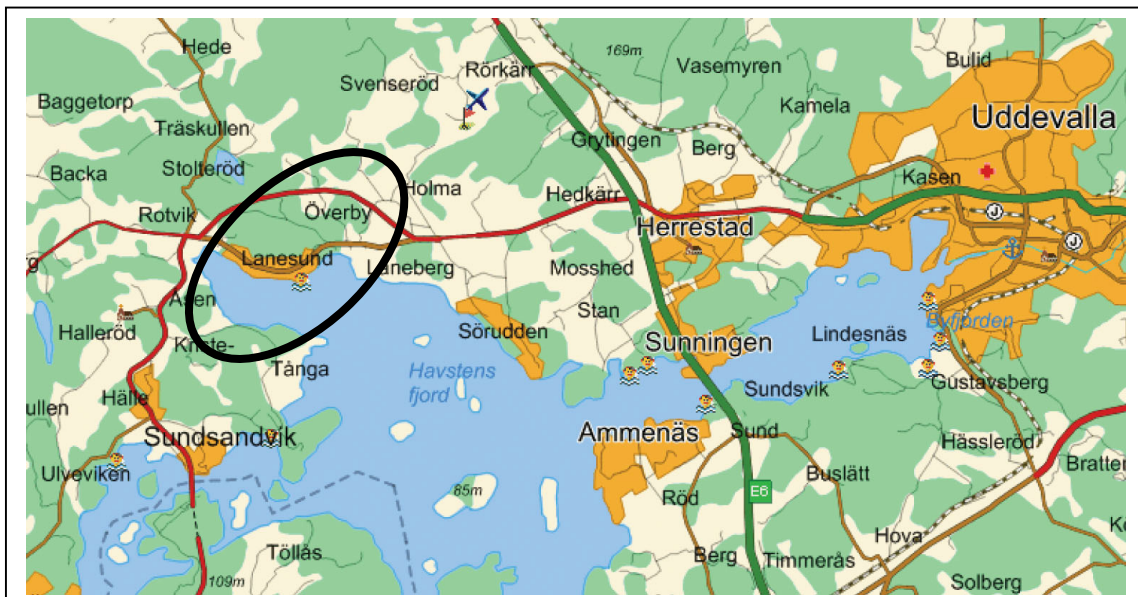
För att pröva om en miljöbedömning (MKB) krävs skall en behovsbedömning göras. Denna bedömning innehåller en beskrivning av konsekvenserna för miljön vid ett plangenomförande.

Sammanfattningsvis kan konstateras att planområdet till fullo överensstämmer med gällande planers gränser vilket innebär att aktuell detaljplan ansluter till Havstens fjord, vilken ingår i Natura 2000-område. Förslaget omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen strider inte mot Översiktsplanen och det finns inga högre naturvärden.

Förslaget till detaljplan bedöms inte innebära någon påtaglig miljöpåverkan. De konsekvenser som planen trots allt innebär redovisas under rubriken *Konsekvensbeskrivning*.

Området är huvudsakligen utbyggt. Detaljplanen utgör en justering av befintliga detaljplaner. Revideringarna avser huvudsakligen anpassningar till rådande förhållanden.

ORIENTERING



Områdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i direkt anslutning till länsväg 788, strax öster om tätbebyggelsen i Laneberg och utgörs av syd- och sydvästvända sluttningar mot Havstensfjorden. Avståndet till Rotviksbro och Torp är 2,5 km respektive 4 km och till Uddevalla centrum 15 km.

Planområdet omfattar totalt ca 4,2 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av enskilda ägare. För fullständig redovisning av fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet hänvisas till upprättad fastighetsförteckning vilken bifogas planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kust- och skärgårdsområde som med hänsyn till natur- och kulturvården utgör riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap 4 §.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd i den södra delen av planområdet där sjöbodar, naturmark och W-område finns.

Översiktsplan

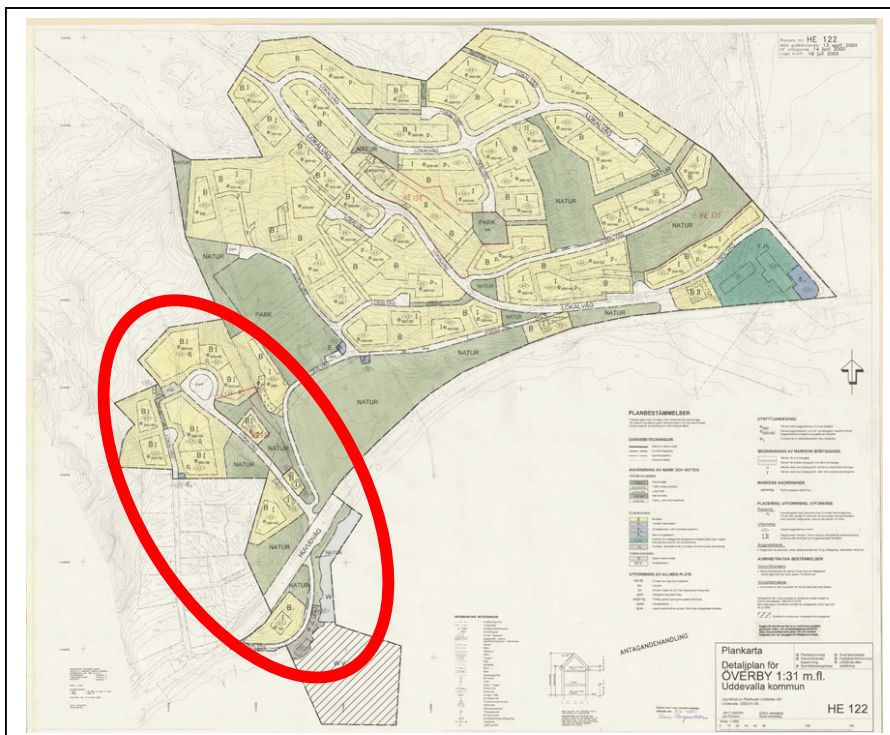
Markanvändningen inom planområdet har stöd i gällande översiktsplan, ÖP 2010, antagen den 8 september 2010. I översiktsplanen redovisas området avsett för komplettering av bebyggelse under vissa villkor.

Detaljplaner

Inom det aktuella området finns följande gällande detaljplaner:

HE 122, antagen 2000-06-14 (1485K-P2001/4), Dpl för del av Överby 1:31 m fl

HE 135, antagen 2005-12-19 (1485K-P2006/5), Dpl för del av Överby 1:42 m fl



Detaljplan HE 122 från år 2000 med det nu aktuella planområdet markerat

Plantillstånd

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-12-13 bevilja plantillstånd. Samråd genomfördes under våren juni 2010. Planutställning pågick under tiden 2012-01-10 till 2012-02-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet innehåller totalt ca 20 avstyckade fastigheter med anlagda trädgårdar. Insprängt mellan tomterna finns områden med naturmark företrädesvis bestående av berg i dagen.

Topografi

Området utgörs av en sydvästsluttning ned mot Havsstensfjorden. Markytans nivåer varierar mellan ca + 30 m i högpunkten och ca + 5 m i anslutning till vägg 788.

Geoteknik och grundläggning

I en PM angående grundläggning, daterad 2011-03-01, har de geotekniska förutsättningarna studerats.

Planområdet är kuperat. Nivåskillnaderna uppgår till ca 25 meter. De brantaste partierna förekommer i östra delen av området. Berg i dagen eller berg täckt med ett tunt jordtäckte dominerar. Några grundvattennivåer har därför inte uppmätts. Mark- och byggarbeten har utförts i enlighet med tidigare gällande detaljplan. Berget har rensats och erforderlig sprängning har utförts varvid sprängbotten tätats och packats. Fyllning med sprängsten av kristallint berg från trakten har därefter påförts i lager.

Fyllning under blivande byggnader har utförts enligt MarkAMA 98. Vid grundläggning på såväl sprängbotten som fyllning har sprängbotten tätats, avjämnats och packats enligt MarkAMA 98.

Samtliga slänter till sprängstensutfyllnader har lokaliserats direkt på berg. Slänterna består av sprängsten med en lutning av 1:2 eller flackare. Karaktäristiskt värde på sprängstens inre friktionsvinkel har satts till 45 grader och ett försiktigt valt värde på sprängstens karaktäristiska elasticitetsmodul är 50 Mpa.

Ytavvattning har utförts på ett sådant sätt att olägenheter med erosion och lokala vattensamlingar elimineras.

Bergteknik

En bergutredning daterad 2012-05-14, rev 2013-02-13 har utförts. I den första utredningen konstateras att det finns tre branter som bedömts intressanta ur stabilitetssynpunkt. Två av dessa ligger i anslutning till huvudvägen i södra delen av planområdet och en gränsar till nordöstra delen av planområdet.

I samband med framtagande av antagandehandling har planområdets södra delar

undantagits. De två branter vid huvudvägen enligt ovan ingår därför ej längre i planområdet.

Området gränsande till planområdets nordöstra del påverkar inte grundläggning inom detaljplanen. Grundläggningsarbete inom planområdet påverkar inte heller stor- eller ytstabiliteten i bergsslänten som ligger utanför planområdet.

Sammantaget bedöms området för detaljplanen som stabilt och några hinder för byggnation inom detaljplanen ut bergteknisk synpunkt föreligger inte.

Radon

Utförda radonmätningar visar att fastmarkspartierna utgörs av normalradonmark. Bebyggelsen ska utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

Kulturmiljö

Inom planområdet fanns tidigare tre kända fornlämningar. Två av dessa (RAÄ 113:1, 113:2) är förstörda. RAÄ 144 är en stensättning (RAÄ 144). I anslutning till planområdet finns ytterligare lämningar som i samband med planarbete 2000 respektive 2005 undersöktes av Bohusläns museum.

Två äldre vägar, ingående i Vägverkets vägminnesvårdsprogram från 1991, finns representerade i anslutning till planområdet; dels en från 1870 som fortsätter i nordvästlig riktning mot Järnklevevattnet, dels rester av 1915-1920 års väg parallellt med den allmänna väg 788.

Bebyggelse

Området är bebyggt med fem äldre bostadsfastigheter och rymmer ytterligare ca 13 tomter för enbostadshus. Byggrätterna medger bostäder i ett våningsplan och planen reglerar högsta nockhöjder i syfte att vidmakthålla utsikt över havet för bakom liggande boende. Bostäderna får högst uppföras med 200 kvm byggnadsarea samt högst 60 kvm för uthus eller garage.

Områdets naturförutsättningar med sluttningar och utsikt över fjorden och läget utmed väg 788, med utbyggd kollektivtrafik, utgör goda förutsättningar för stora boendekvaliteter.

Det nu aktuella planförslaget har bearbetats i syfte att nå samstämmighet med utförd fastighetsindelning. Vidare har planbestämmelser avseende vägdragning prickmark, exploateringsgrad och byggnadshöjder justerats gent emot de gällande planerna.

Ny planbestämmelse om gatuhöjder har införts på plankartan. Bestämmelse, "n1", redovisar område där markens nivå inte ska förändras.

Service

Inom Laneberg-Överby finns ingen kommersiell eller allmän service. Butik finns i Rotviksbro, på ca 2,5 km avstånd. Torp handelscentrum ligger ca 4 km från planområdet.

Grundskola samt förskoleverksamhet finns i Herrestad, ca 5 km från Överby. Här finns även primärvård samt apotek.



Utsikt över viken

Trafik

Allmän väg 788 passerar genom planområdet parallellt med stranden. Via en avfart nås bebyggelsen i den höglänta terrängen och via två mindre avfarter nås en vägslinga utmed vattnet där en bostad samt bryggområde kan angöras. All parkering sker på tomtmark.

Plankartan redovisar att tillfartsgatan upp i terrängen givits en mindre vändplats i förhållande till tidigare gällande detaljplan, men även sammanknutits med en befintlig väg, varvid möjlighet för rundkörning skapats.

Kollektivtrafik

På väg 788 trafikerar busslinje "Orust Express" mellan Uddevalla och Orust. Hållplats finns i planområdets direkta anslutning.

Friytor, rekreation

Omgivande naturmark nås enkelt och bekvämt genom strategiska släpp mellan tomterna. Närhet till brygganläggning och möjlighet till bad finns.

Kommunalteknik

Området är anslutet till kommunens VA-nät, genom en markförlagd ledning till Utby varefter en sjöledning tar vid fram till Sundsandvik.

I enlighet med gällande detaljplan omhändertas dagvattnet lokalt inom området genom att det leds genom ledningar och via öppna diken till befintlig våtmark intill väg 788:s norra sida.

Läge för en transformatorstation redovisas med beteckningen "E1".



Planområdet vid vattenbrynet

KONSEKVENSBESKRIVNING

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken utförts. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Härvid har bedömning gjorts att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i

MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget innebär endast att mindre justeringar utförts i två befintliga planer. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Detaljplanen innebär ingen påtaglig förändring jämfört med gällande detaljplaner.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö påverkas vid planens genomförande.

Naturmiljö och rekreation

Naturmark och rekreationsytor finns inom planområdet

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka trafiken i området.

Störningar

Planförslaget bedöms inte påverka trafiken i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Windmark, Uddevalla kommun

Hans Jönsson
Exark arkitekter

REVIDERING 2012-06-01

Förslaget till detaljplan har efter planutställning reviderats i enlighet med vad som angivits i utlåtandet. Grundkartan har kompletterats med avseende på fornminne och befintliga byggnader inom fastigheten 1:31. Plankartan har justerats avseende byggrätt inom fastigheten 1:31 samt prickmarkens omfattning på fastigheten 1:41. Planbeskrivning har redaktionellt bearbetats med förtydliganden om fornminne och strandskydd. Planbeskrivningen har även kompletterats avseende utförd bergutredning.

REVIDERING 2013-04-10

Plankartan har justerats genom att södra delen av planområdet har undantagits från antagandet. Vidare har PM geoteknik och bergteknik kompletterats med förtydliganden avseende rasrisk (Bergutredning, daterad 2012-05-14, rev 2013-02-13, WSP).

Hans Jönsson
Exark arkitekter