



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

P 314

ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FORSHÄLLA nr 2

Tillägg till
PLANBESKRIVNING tillhörande

Byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Ammenäs 1:2 m fl i Forshälla socken

Byggnadsplanen är fastställd av länsstyrelsen 19 juni 1958
Ändringen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 4 februari 2002,
reviderad den 21 mars 2002.

PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i Ammenäsområdets västra och södra delar, ca 8 kilometer sydväst om Uddevalla centrum. Södra delen kallas Västervik och norra delen gränsar i väster till Stången. Inom planen finns bl a Ingmans väg, Stångeskogsvägen och Gamla Stångenvägen. I nordväst gränsar planen till detaljplan **Forshälla 16** och i nordost till detaljplan **Forshälla 1**. På fastigheten 1:342 finns den lilla detaljplan **Forshälla 107**.

Ändringen omfattar huvuddelen av Forshälla 2, dock inte nedanstående områden. Se illustrationskartorna.

Den underliggande planen **upphävs** för delar av Ammenäs 1:2 som innehåller 3 hus på ofri grund (i nordliga delen). Vidare upphävs planen inom Ammenäs 1:225 samt för mark som tillhör Ammenäskolonin (Ammenäs 1:128).

Ändringen **omfattar inte** två områden längst i norr där den geotekniska utredningen ännu inte är slutförd. Där måste först göras en långtidsmätning av det s k portrycket. Vidare omfattas inte ett mindre område vid Eneboms väg.

De områden som inte omfattas av planändringen bör behandlas i särskilda "fullständiga" detaljplaner när säkerheten mot skred är utredd.

HANDLINGAR

Ändringen utgörs av TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER som ska läsas tillsammans med BYGGNADSPLANENS PLANKARTA. Tillägget till planbeskrivning och tillägget till genomförandebeskrivning ska läsas tillsammans med byggnadsplanens beskrivning och fastställelsebeslutet. På grundkartorna/ illustrationskartorna visas en tolkning av planbilden på en moderna grundkarta. På planområdets stora utbredning finns det en illustrationskarta för den norra delen och en för den södra delen, åtskiljda av Stångenvägen. På kartorna redovisas också nu kända fornlämningar.

Ändringen består av följande handlingar:

[x] Tillägg till planbestämmelserna

Till ändringen hör följande handlingar:

[x] Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
[x] Tillägg till genomförandebeskrivning
[x] Grundkarta/ illustrationskarta norra delen, skala 1:1000
[x] Grundkarta/ illustrationskarta södra delen, skala 1:1000
[x] Fastighetsförteckning
[x] Samrådsredogörelse
[] Utlåtande efter utställning
[x] Geoteknisk rapport, Bohusgeo 25 januari 2002
[x] Geoteknisk PM, Bohusgeo 1 februari 2002
MSBs geoarkiv: nr 5370-03

PLANENS NAMN mm

I den ursprungliga, underliggande, planens namn ingår beteckningen på den fastighet som fanns i området när planen upprättades år 1956. I dag finns det ca 75 bebyggda bostadsfastigheter inom den norra delen av planområdet och ca 50 bebyggda bostadsfastigheter inom den södra delen av planområdet. Fem hus ligger på ofri grund på parkmark. Den nuvarande "stamfastigheten" heter fortfarande **Ammenäs 1:2**.

I kommunens interna planregister heter den underliggande planen **Fo 2** (Forshälla 2). I fastighetsdatasystemets planregister heter den **14-FOR-877**. Ändringen föreslås registreras som **ÄFo 2** i kommunens interna planregister.

PLANFÖRFARANDE mm

Ändringen upprättas med **normalt planförfarande** och enligt reglerna i **PBL 5:12 m fl** samt enligt **Boverkets Allmänna råd 1991:2; Ändring av detaljplan**. När ändringen är antagen och har vunnit laga kraft kommer den att gälla jämsides med den ursprungliga planen.

För att inte riskera otydligheter vad gäller planhandlingarnas geografiska omfattningar så har varje underliggande detaljplan i Ammenäsområdet sin egen ändringshandling och varje ändring beslutas för sig. Detta underlättar också kommunens ärendehantering eftersom Ammenäsområdet är för stort att hanteras i en eller några få detaljplaner.

BAKGRUND

Ammenäsområdet (Ammenäs, Stången, Skäret och Västervik) är utbyggt under framför allt 1950-, 1960- och 1970-talen och en mycket stor andel av tomtplatserna är i dag bebyggda. Området har en mycket varierande planstandard. Det finns i dag 7 olika detaljplaner med en byggrätt från 60 kvm till i princip obegränsat stora enbostadshus på varje tomt. I just denna plan gäller max 80 kvm byggnadsyta per tomt. Dessa skillnader upplevs av många ammenäsbor som ologiska och orättvisa. Kommunen har sedan länge haft målsättningen att medge åretruntbebyggelse i Ammenäsområdet under förutsättning att vatten- och avloppsfrågorna kan ges en tillfredsställande lösning. Detta är uttalat bl a i den kommunomfattande översiktsplanen ÖP90, som antogs av Kommunfullmäktige 14 maj 1991.

Kommunfullmäktige har i november 2000 beslutat att inrätta ett kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten inom Ammenäsområdet. Vid genomförandet byggs såväl ett spillvatten- som ett vattenledningsnät fram till en förbindelsepunkt utanför varje tomt/tomtplats. Beslutet omfattar inte dagvattenhanteringen.

Den underliggande detaljplanen saknar genomförandetid.

SYFTE OCH ÄNDRINGSFÖRSLAG

Ändringens syfte är att ge bostadstomterna en byggrätt som motsvarar normal "villastandard". Vid bygglovgivning för nybyggnader och tillbyggnader förutsätts att husen ansluts till det kommunala spillvatten-nätet. I många fall kan det dessutom vara önskvärt, eller t o m ett krav, att husen även ansluts till vattenledningsnätet. Det är dock inte avsikten att Ammenäsområdet ska få samma karaktär som ett modernt villaområde. Därför föreslås bestämmelser om tak med max 38 graders taklutning, taknocken i husets längdriktning samt ej valmade tak. Slutningshus får ha max 27 graders taklutning. I regel är det önskvärt att hustaken täcks med röda takpannor och att husen inte regelmässigt läggs i förgårdslinjen nära vägen.

Den minsta bostadstomten inom planområdets södra del har en areal om 1018 kvm (kvadratmeter) och den största 2880 kvm.

Den minsta bostadstomten inom planområdets norra del har en areal om 894 kvm (kvadratmeter) och den största 3946 kvm

Minsta tomtstorlek är 1000 kvm, vilket ska beaktas vid fastighetsreglering och delning av tomter.

För tomter upp till 1000 kvm får högst en femtedel av tomtens yta bebyggas. (Berör fem tomter i denna plan).

Inom tomt om 1000 kvm och däröver är tillåten byggnadsarea max 200 kvm.

För tomt som den 1 januari 2001 var bebyggd med en större byggnadsarea än ovan angivna får byggnadsarean ökas med 10%, oavsett tomtens areal.

Additionsbostad och gäststuga får finnas utöver "huvudbostaden". Additionsbostad är en liten, permanent bostad om max 50 kvm bruksarea som finns inom eller är sammanbyggd med huvudbyggnaden. En gäststuga är ett uthus med en byggnadsarea på max 30 kvm, utan källarvåning, loft eller vindsvåning. Den kan ha valfri utrustning vad avser VA, under förutsättning att den ligger på en tomt som redan är bebyggd med ett bostadshus. Gäststugan får inte användas som permanent bostad eller hyras ut.

Den ursprungliga planens **huvudsyfte**, enbostadshus på avstyckbara tomter, motverkas inte av planändringen.

Området utgörs till stora delar av berg i dagen eller med ett tunt jordtäcke. Inom två områden i den nordligaste delen måste dock långtidsmätning av det skiljetrycket göras, varför dessa inte ingår i planändringen. I dessa områden fortsätter den geotekniska undersökningen. Det finns inga bergsslänter där det bedöms finnas risk för nedfallande stenblock. Förutsättningarna för en ytlig grundläggning bedöms som goda inom hela planområdet. Kompletterande undersökningar kan erfordras i samband med om- och tillbyggnader.

Radonundersökning har utförts av Miljö- och hälsoskyddskontoret 8 november 1994. Enligt denna utgörs området av normalradonmark. Klassificeringen medför inga krav på extraordinära åtgärder vid byggande, förutom radonskyddat utförande. I samband med byggnadsmålan avgör kommunen behovet av detaljmätning av radon eller särskilda skyddsåtgärder i byggnadens konstruktion.

Eftersom detta rör sig om en **planändring** inom ett tidigare detaljplanlagt och exploaterat område så finns det ingen anledning att här redovisa och diskutera planändringens förenlighet med riksintressena enligt Miljöbalken.

Såväl i VA-projektet som i detaljplanearbetet har kommunen anlagt en helhetssyn på Ammenäsområdet. Planbestämmelserna i denna ändring utformas på likartat sätt som de nya bestämmelserna inom resten av Ammenäsområdet. Vägstrukturen i de underliggande planerna är i huvudsak genomförd och får anses vara väl fungerande. Inom hela planområdet är bilarnas hastighet låg, i regel max 30 km/timma, vilket till stor del beror på att körbanorna medvetet har behållits ganska smala. När VA-nätet är färdigbyggt blir lastbilstrafiken näst intill noll, förutom sopbilen och någon enstaka oljebil och byggtransport. Om någon väg t ex skulle behöva försees med en ny mötesplats eller p-plats så finns det i regel utrymme för detta i de underliggande planernas vägområden. Väghållaren tar sådana beslut och ansvarar också för att bilarnas hastigheter, där så erfordras av trafiksäkerhetsskäl, hålls nere med hjälp av t ex farthinder eller avsmalningar.

Alla tomtägare uppmanas se över säkerheten på lösa eller ruttande brunnslöck för vattentäkter och trekammarbrunnar mm, vilka kan "glömmas bort" när fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

På planändringens grundkarta/ illustrationskarta har lagts in fornlämningar enligt redovisning av Bohusläns museum. Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagens 2 kapitel vilket bl a innebär att det inom dessa områden erfordras tillstånd av Länsstyrelsen för alla slag av markarbeten, inklusive övertäckning och plantering. Exempel på markarbeten är schaktning eller uppfyllning av marken, t ex för ledningar, byggnation eller trädgårdsanläggningar.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska det omedelbart avbrytas till den del som fornlämningen berör. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen. I vissa fall kan Länsstyrelsen kräva att arkeologisk utredning utförs i syfte att utröna förekomst av för oss i dag okända fornlämningar. Enligt kulturminneslagen står fastighetsägaren/ exploatören för de kostnader som en arkeologisk utredning eller undersökning av fornlämning medför. Länsstyrelsen kan dock i vissa fall bevilja bidrag för arkeologisk undersökning.

De fastigheter **inom denna planändring, Fo 2**, som ligger inom eller i omedelbar närhet av **nu känd fornlämning** är följande:

Fornlämning Forshälla nr 4: Ammenäs 1:134, 1:197, 1:224 och 1:324.

Fornlämning Forshälla nr 170: Ammenäs 1:2 och 1:211.

Fornlämning Forshälla nr 249: Ammenäs 1:2

Nyupptäckt fornlämning: "Boplats A": Ammenäs 1:2 (parkmark)

Nyupptäckt fornlämning: "Boplats B": Ammenäs 1:2 (parkmark), 1:176, 1:229.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovsplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor bäst kan regleras genom bygglovsförfarandet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggn
Renritning mm:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Kopiering, exp mm:	Ann Augustsson, Miljö och Stadsbyggn
Hälsoskyddsfrågor mm:	Jan Engström, Miljö och Stadsbyggnad
Lantmäteriifrågor:	Karin Holmström, kommunala lantmäterimyndigheten
VA-frågor:	Sten- Ove Dahllöf, tekniska kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark