



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 15 september 2005 § 264.  
Detta beslut vann laga kraft den 10 november 2006.

Planen är antagen av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden den 15 september 2005. Områden för "Allmän Plats Natur", utan beteckningen "y", är undantagna från planområdet

## ANTAGANDEHANDLING

**PLANBESKRIVNING** tillhörande  
detaljplan för områden vid

**AMMENÄS 1:88/ 1:358**  
**och Ammenäs 1:2**

Forshälla församling, Uddevalla kommun  
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 12 juni 2003,  
reviderad 18 augusti 2005

## PLANENS NAMN

Efter detaljplanens utställning har stamfastigheterna Ammenäs 1:88 och 1:57 genom lantmäteriförrättning bytt beteckning till Ammenäs 1:358. Eftersom allmän-platsmark har utgått ur planområdet har texten "områden vid" lagts till i rubriken.

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar (ej upprättade av Uddevalla kommun):

- [x] geoteknisk Rapport för Fo 1, Bohusgeo 6 februari 2002
- [x] geoteknisk PM för Fo 1, Bohusgeo 8 februari 2002
- MSBs geoarkiv nr **5370-02** (Delområdena E1, E2 o E3 ingick inte i utredningen, se nedan)

- [x] geoteknisk Rapport för Ammenäs 1:71, 1:136 mfl, Bohusgeo 2 september 2002
- [x] geoteknisk PM för Ammenäs 1:71, 1:136 m fl, Bohusgeo 3 september 2002  
MSBs geoarkiv nr **5370-13** (Avser delområde E1 enligt ovan)
  
- [x] geoteknisk Rapport för Ammenäs 1:91 m fl, Bohusgeo 26 september 2002
- [x] geoteknisk PM för Ammenäs 1:91 m fl, Bohusgeo 27 september 2002  
MSBs geoarkiv nr **5370-11** (Avser delområde E2 enligt ovan)
  
- [x] geoteknisk Rapport för Ammenäs 1:74 m fl, Bohusgeo 8 augusti 2002
- [x] geoteknisk PM för Ammenäs 1:74 m fl, Bohusgeo 9 augusti 2002  
MSBs geoarkiv nr **5370-12** (Avser delområde E3 enligt ovan)

## BAKGRUND OCH SYFTE

Denna plan ska fullborda det arbete med planändringar som avslutades under år 2002 för delar av planerna **Forshälla 1** och **Forshälla 2**. Där fick vissa delområden utgå på grund av att geotekniska långtidsmätningar erfordrades. Nu är de geotekniska frågorna färdigutredda. Andra områden upphävdes eller utgick av andra skäl, men alla dessa områden tas nu med i den nya planen.

Av praktiska skäl är området för **hela** den gamla planen **Forshälla 1** med i den nya planen, således även den nyligen antagna **planändringen** för delar av **Forshälla 1**. Vidare är en mindre del av **Forshälla 2** med i denna nya plan. Där planändringar berörs är planbestämmelserna helt oförändrade. Planbestämmelserna i denna plan skrivs med ungefär samma manér som i Ammenäsområdets alla planändringar.

Syftet med de olika planarbetena är att ge bostadstomterna byggrätter som motsvarar normal "villastandard", eftersom kommunen under år 2002 har försett hela Ammenäsområdet med ett VA-ledningsnät. De 6 tomterna på Fiskeberget bör dock inte ges "åretruntbyggrätter" eftersom de ligger i ett särskilt exponerat område på f d parkmark

Byggrätten mm för kiosken ska också prövas.

## HUVUDDRAG

Bostadstomterna, med undantag av tomterna kring de 6 befintliga husen på Fiskeberget, ges motsvarande byggrätter som redan gäller inom de 7 nyligen antagna planändringarna för Ammenäsområdet.

2-3 helt nya villatomter föreslås.

Kiosken vid Ammenäs brygga ges en byggrätt som motsvarar befintlig byggnad. Bostad får inte inrymmas, inte ens en sk. tillsynsbostad.

## PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Ammenäs med tillfart via Ammenäsvägen. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 7,5 kilometer. Ammenäs brygga ingår i planen liksom bl a följande vägar: Nedre Myrvägen, Ammenäsvägen, Nordviksvägen, Mårstensvägen och Brattbergsvägen.

Planområdets areal är ca 24 hektar.

Kommunen äger enbart marken vid Ammenäs brygga och parkering. Övriga fastigheter, bl a kiosktomten, är i enskild ägo. Stamfastigheten Ammenäs 1:358 (f d 1:57 och 1:88) ägs gemensamt av ägarna till de 11 stugor som ganska nyligen har fått styckas av.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen enl Miljöbalken

Planområdet berörs av följande riksintressen enligt Miljöbalken:

Området väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. (Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter).

Den del av havet som är grundare än 6 meter utgör riksintresse för fisket enl MB 3:5.

### Översiktsplan

Uddevalla översiktsplan anger att fritidshusområden under vissa villkor får omvandlas till åretruntområden, genom att byggrätterna höjs.



## Detaljplaner

Följande detaljplaner och detaljplaneändringar berör den nya detaljplanen. Tillsammans med respektive planändring gäller alltid även den "underliggande" planen:

### Inom mittersta och östra delen av planområdet

**Ändring av detaljplan Forshälla 1**, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 18 april 2002, gäller inom delar av planområdet. Den vann laga kraft den 13 mars 2003. Genomförandetiden löper t o m 12 mars 2008.

**Detaljplan Forshälla 1**, fastställd av Länsstyrelsen 30 december 1952, gäller inom övriga delar. Genomförandetid saknas.

### Inom planens västra delar samt väster om planområdet

**Ändring av detaljplan Forshälla 2**, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 21 mars 2002, gäller inom stora delar. Genomförandetiden löper t o m 30 juni 2007.

**Detaljplan Forshälla 2**, fastställd av Länsstyrelsen 19 juni 1958, gäller inom övriga delar. Genomförandetid saknas.

Inom mindre delar av planområdet saknas numera detaljplan eftersom planerna blev upphävida under år 2002. Det gäller området kring 14 hus som ganska nyligen har avstyckats. Se ovannämnda två planändringar för Forshälla 1 och Forshälla 2.

### Nordost om planområdet

**Ändring av detaljplan Forshälla 10**, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 17 januari 2002, gäller inom stora delar. Genomförandetiden löper t o m 30 juni 2007.

**Detaljplan Forshälla 10**, fastställd av Länsstyrelsen 10 juli 1970, gäller inom en mindre del av vattenområdet. Genomförandetid saknas.

**Detaljplan Forshälla 112**, antagen av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden 19 februari 2004, gäller inom strandområdet. Genomförandetiden löper t o m 26 april 2010.

Sydost om planområdet

**Ändring av detaljplan Forshälla 11**, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 21 februari 2002. Genomförandetiden löper t o m 30 juni 2007.

Den underliggande planen är **Detaljplan Forshälla 11**, fastställd av Länsstyrelsen 24 juli 1970.

### **Förordnande enligt 113§ Byggnadslagen/ 6 kap 19§ Plan- och bygglagen**

Se genomförandebeskrivningen.

### **Strandskydd**

Strandskydd saknas inom hela planområdet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Allmänt**

Såväl i VA-projektet som i detaljplanearbetet har kommunen anlagt en helhetssyn på Ammenäsområdet. Planbestämmelserna i alla detaljplaner respektive planändringar är utformade på likartat sätt. 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 körbana medvetet har behållits ganska smala. Lastbilstrafiken är näst intill noll, förutom sopbilen, någon enstaka oljebil och tillfälliga byggt transporter. 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. Vaghållaren 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.

### **Avvägning enl Miljöbalken**

Miljö- och stadsbyggnad bedömer att planförslaget inte står i strid med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser eller allmänna bestämmelser. Hela planområdet är, eller har nyligen varit, detaljplanelagt.

**Mark, topografi och vegetation** (OBS "Allmän plats-natur", förutom y-områden, är undantaget från planområdet)

Det mellersta området är relativt plant och kan sägas utgöra en utlöpare till jordbruksområdet "Ammenässlätten". Närmast stranden är en relativt brant sluttning. Stranden fortsätter sedan mot nordost fram till den bergsudde som kallas Fiskeberget. I öster, vid Brattbergsvägen, skjuter en del av ett större, relativt högt, bergsparti in i planområdet. Väster om Ammenäs brygga finns ett relativt litet och halvhögt bergsparti som går ända ner till stranden.

Naturmarken är delvis bevuxen med barrskog. Fiskeberget består till stor del av hållmark med vackra bestånd av ljung. Flera av tomterna i planområdet är skogbevuxna.



### **Geotekniska förhållanden**

Enligt de många geotekniska utredningar som berör planområdet är släntstabiliteten tillfredsställande inom och intill hela området med nuvarande förhållanden. I de geotekniska utredningarna redovisas dock belastningsbegränsningar och områden där schakt eller fyllning inte får utföras. Även krav på åtgärder för att förhindra erosion och bortspolning av massor redovisas. Därför finns en planbestämmelse som anger att rekommendationerna och restriktionerna i de geotekniska utredningarna måste följas. Under rubriken "handlingar" redovisas närmare vilka områden de olika geotekniska utredningarna behandlar.

Det finns inga bergsslänter där det bedöms finnas risk för nedfallande stenblock.

### **Radon**

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 bygganmälan avgör kommunen behovet av detaljmätning av radon eller särskilda skyddsåtgärder i byggnadens konstruktion.

## Fornlämningar

På plankartan har lagts in de nu kända fornlämningarna 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.

Följande nu kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planen:

### **RAÄ 2 (Forshälla församling):**

Boplats utan synlig anläggning, ca 75 x 125 meter (SSO-NNV) belägen på avsats och västsluttning mellan berg och lerslätt.  
(Berör bl a Ammenäs 1:63, 1:64, 1:65, 1:88, 1:90, 1:91 och 1:93).

### **RAÄ 170 (Forshälla församling):**

Boplats utan synlig anläggning, ca 40 x 200 meter belägen i nordostsluttande åkermark  
(Berör bl a Ammenäs 1:2 och 1:211).

### **RAÄ 250 (Forshälla församling):**

Boplats utan synlig anläggning, ca 20x170 meter (NV-SO) belägen i nordvästsluttande skogsmark med avsatser.  
(Berör bl a Ammenäs 1:5).

## Bebyggelseområden

Det finns 68 bebyggda bostadsfastigheter inom planen. Dessutom finns 12 mindre fritidshus som nyligen har avstyckats. Vidare finns det en tomt som är avsedd för handel, kiosk, vilket även inrymmer servering. Planen betonar att kiosken inte får inrymma någon form av bostad, inte ens en sk tillsynsbostad.

Detaljplanens syfte är att ge bostadstomterna en byggrätt som motsvarar normal "villastandard", dock inte för de 6 tomterna på Fiskeberget. Vid bygglovgivning för nybyggnader och tillbyggnader förutsätts att alla hus ansluts till det kommunala spillvattennätet. 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. Sluttningshus 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.

Minsta tomtstorlek är 1000 kvm, vilket ska beaktas vid fastighetsregleringar och delning av tomter. Det finns 7 tomter som är större än 2000 kvm. Tillåten byggnadsarea per tomt är max 200 kvm, dock högst en femtedel av tomtens yta.

Öster om Ammenäs 1:104 o 1:168, vid korsningen Nedre Myrvägen – Ammenäsvägen föreslås en helt ny bostadstomt. Den förutsätts ha infart från Nedre Myrvägen. Eventuellt kan den delas i två.

Mellan Ammenäs 1:84 och 1:164, vid Brattbergsvägen, föreslås en helt ny bostadstomt.

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.

**Friytor** (OBS ”Allmän plats-natur”, förutom y-områden, är undantaget från planområdet)

Vägarnas sidoområden ska betraktas som naturmark.

### **Vattenområden, småbåtshamn och ångbåtsbrygga**

Ammenäs ”ångbåtsbrygga” ligger vid den mittre delen av planområdet. Den anlöps under två sommarmånader av ”de vita båtarna” som trafikerar Byfjorden från Uddevalla ut till Stången och Unda.

Runt Fiskeberget och mot sydväst har lagts ut ett område med öppet vatten, W. Där finns inga bryggor i dag och det vore olämpligt att medge nya bryggor här.



Området med öppet vatten börjar bakom bryggan

### **Vägar, biltrafik och tomttillfarter**

Planen avser att behålla alla befintliga vägar, men de görs tydligare än i den gamla detaljplanen. Målsättningen är att alla tomter i Ammenäsområdet ska ha biltillfart där så är praktiskt möjligt. Dock måste man i flera fall acceptera att vägarna blir så branta att de är olämpliga eller omöjliga att använda vid halt väglag. Detta innebär att några fastighetstillfarter tillkommer i denna plan.

Mårstensvägen har i dag inte genomfart för bilar mellan Ammenäs 1:63 och 1:64. Planen i sig tar inte ställning till om vägen ska förbli öppen eller stängd, utan det är väghållaren som beslutar om sådana restriktioner. Däremot innehåller planen en möjlighet att anlägga den vändplats som behövs om vägen ska förbli stängd. Givetvis ska genomfart med gång- och cykeltrafik tillåtas.

Nordviksvägen är för närvarande inte öppen för genomfart söder om Ammenäs 1:66 och 1:75. Planen i sig tar inte ställning till om vägen ska vara öppen eller stängd, utan det är väghållaren som beslutar om sådana restriktioner. Om vägen förblir stängd bedöms inte vändplats erfordras om brevlådor och sopkärl placeras så att bilar inte behöver backa i onödan. Givetvis ska genomfart med gång- och cykeltrafik tillåtas.

Planen anger två små lokalvägar söderut från Nordviksvägen, på ömse sidor om bl a Ammenäs 1:152. Vägarna är så korta att vändplatser inte erfordras och dessutom rekommenderas att brevlådor och sopkärl placeras ute vid Nordviksvägen.

Några tomter medges tillfart via "allmän plats natur". Detta är angivet med "y" på plankartan.

### **Parkering mm**

Ett separata parkeringsområde är angivet i planen vid Ammenäsvägen. Det ligger på kommunens mark och är i första hand avsett för besökare till strandområdena och till ångbåtsbryggan.

### **Teknisk försörjning**

Alla bostadshusen förutsätts anslutas till det kommunala spillvattennätet medan vattenanslutning är frivillig.

Befintliga pumpstationer är utlagda som E-områden i detaljplanen.

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

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet, dvs vägar och naturmark. Kommunen är inte heller huvudman för dagvattenhanteringen.

Planens genomförandetid är fem år, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovpikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor bäst kan bevakas genom bygglovförfarandet.

### **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Följande har medverkat från kommunen:

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| Planförfattare:   | Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad          |
| Renritning exp mm | Britt-Marie Käll, Miljö och Stadsbyggnad       |
| Expediering mm    | Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad           |
| Lantmäteri-frågor | Elisabet Roos, Kommunala lantmäterimyndigheten |

### **REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING**

Revideringen daterad 18 augusti 2005 innebär att bestämmelserna "a1" och "b2" är införda i västra kanten av bostadsfastigheterna Ammenäs 1:347 – 349. Dessa bestämmelser avser altaner mm.

Vid revideringen har också en helt aktuell baskarta lagts in.

Några mindre justeringar har skett i texten. Merparten av ändringarna beror på att avstyckningar har skett efter planens utställning och att stamfastigheterna Ammenäs 1:57 och 1:88 numera heter 1:358.

## MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark