

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för del av

BJÄLLANSÅS 1:4

Bokenäs

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2007-08-23



Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Plankonsult:

Rådhuset Arkitekter AB

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

Fax: 0522 - 65 67 77

Rådhuset
Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Detaljplan för BJÄLLANSÅS 1:4 Bokenäs, Uddevalla ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Volvo Fritids- och Konferensby ägs och förvaltas av Stiftelsen Volvo Aero Fritidsby. Hela området är tidigare planlagt och för den berörda delen gäller en detaljplan antagen 2000-08-17.

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en tillbyggnad av fritidsbyns centralanläggning samt att säkerställa en byggrätt för en ny, mindre byggnad.

Centralanläggningen innehållande konferensanläggning, restaurang, butik m m, byggdes ut i samband med en planändring 2000. Nu finns ytterligare behov av att bygga ut centralanläggningen med en ny konferensdel för att möjliggöra en bättre disposition och organisation av lokalerna. Utbyggnaden innebär ingen utökning av verksamheten.

Utbyggnaden ska placeras på konferensbyggnadens sydvästra sida, mot vattnet och inom markområde som idag utgörs av gräsmatta. Enligt gällande detaljplan består det aktuella tillbyggnadsområdet dels av mark som inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark och dels av mark avsedd för natur, s.k. allmän plats. Naturmarken omfattas även av strandskydd enligt Miljöbalken kap 7. Strax söder om den föreslagna tillbyggnaden finns även fornlämningar vilka omfattas av Lagen om kulturminnen m.m.

Nybyggnaden, som i nuläget avses användas för butik och relaxavdelning, är föreslagen där det enligt gällande detaljplan finns byggrätt för en byggnad som får byggas över av bjälklag med plantering. Markområdet som ska ianspråktagas utgörs idag av parkering respektive gräsyta.

Planområdets läge



PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Bokenäset söder om Eriksberg ca 3 mil väster om Uddevalla centrum. Området nås via väg 161 och en här till anslutande lokalväg. Avståndet till området från väg 161 är ca 4,5 km.

Areal

Planområdet är beläget kring centralanläggningen och omfattar ca 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Bjällansås 1:4, vilken ägs av Stiftelsen Volvo Aero Fritidsby (SVAF).

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet ligger inom det kust- och skärgårdsområde som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet är av riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1 och 4 §§. Detta innebär att ingrepp i miljön skall ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets samlade natur- och kulturvärden eller inskränker på tillgängligheten till strandområdena. Riksintressena består i huvudsak av den vackra natur- och kulturmiljön, den småbrutna landskapsbilden

Området ligger också inom riksintresseområde för friluftslivet (FO3) Södra Bohusläns kustområde, enligt MB 4 kap 4 §.

För delar av området gäller strandskyddsförordnande enligt MB 7:13.



Tillgängligheten till de strandnära delarna påverkas inte av de föreslagna förändringarna

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär att redan anlagd mark, parkeringsyta samt gräsmatta, ianspråk tas för den nya byggrätten respektive tillbyggnaden. Tillbyggnaden tar i anspråk ca 300 m² av den gräsyta som idag utgör allmän plats "NATUR" och som omfattas av strandskydd.

Tillgängligheten till den fria strandzonen kommer inte att förändras. Den lövklädda bergsluttningen mellan centralanläggningen/den föreslagna tillbyggnaden och stranden/bryggorna bibehålls och redovisas, liksom i den gällande planen, som "NATUR", vilket innebär att naturområdet ska bevaras.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kapitlet miljöbalken.

De planerade förändringarna bedöms inte heller strida mot de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.



Huvudbyggnad med gräsyta som berörs av den föreslagna tillbyggnaden



Fotomontage – planerad tillbyggnad

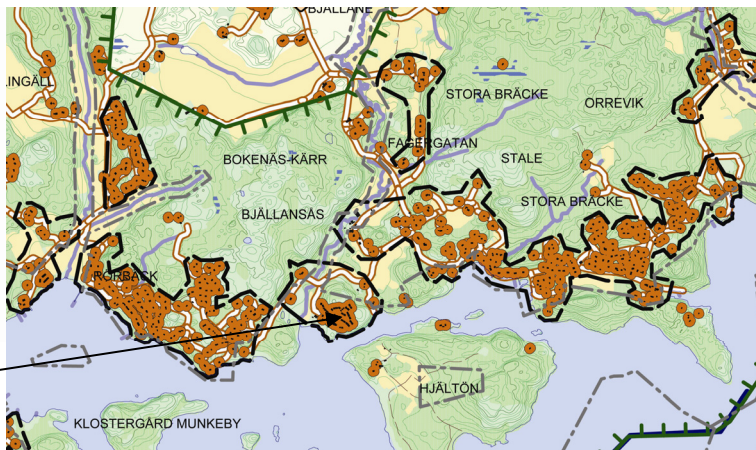
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun anges området kring Kalvö- och Koljefjord med bergen norr om Eriksberg vara ett av värdeområdena i kommunen för naturvård och friluftsliv.

Planområdet ingår i ett av de områden inom kustzonen där översiktsplanen uttrycker att ”komplettering av bebyggelsen kan få ske under vissa villkor”. Områdets natur- och kulturvärden får inte påtagligt skadas.

-  Kustzon av riksintresse enl. miljöbalken 4 kap
 -  Område för komplettering av bebyggelse under vissa villkor
 -  Byggnad med schematisk tomt, 30 m radie
 -  Område inom kustzonen där bebyggelse och annan exploatering inte bör tillkomma
 -  Strandskyddsgräns
- Gränslinjerna skall inte tolkas exakt*



Planområdets läge

Planprogram

Program har av kommunens Miljö- och stadsbyggnadsnämnd inte bedömts nödvändigt att upprätta för den tilltänkta exploateringen.

Detaljplaner

För det aktuella området gäller detaljplan för ”del av Bjällansås 1:4, Bokenäs, Uddevalla kommun”, antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2000-08-17. Planen vann laga kraft 2000-09-14 och genomförandetiden är 10 år, vilket innebär att den fortfarande löper.

Miljöbedömning

Miljöbedömningar definieras som en hel process i vilken miljökonsekvensbeskrivning utarbetas. Detaljplaner ska miljöbedömas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Arbetet med en detaljplan inleds därför med en sk behövsbedömning där en bedömning av detaljplanens miljöpåverkan görs. Om de åtgärder som föreslås, bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Se längre fram i beskrivningen under rubriken ”BEHOVSBEDÖMNING – KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE”.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i samband med att beslut om samråd för planen fattats 2007-03-15, tagit ställning till att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2005-11-17 beslutat att den är beredd att pröva detaljplan för den av Volvo Fritids- och Konferensby tilltänkta exploateringen, under förutsättning att fornlämnings- och strandskyddsfrågorna utreds tidigt i processen.

Planförfarande

Planärendet hanteras av kommunen enligt rutiner som gäller för normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Föreslagna förändringar

Tillbyggnaden: Befintlig centralanläggning är uppförd i en våning med suterrängplan. Byggnadens översta våningsplan är entréplan och vetter mot nordost medan suterrängplanet vetter mot havet och sydväst.

Planförslaget innebär att den sydvästra delen av byggnaden kan byggas till, i slänten mot sydväst. Tillbyggnaden får uppföras i en våning och ha sitt tak i samma nivå som den nuvarande suterrängvåningens golvbjälklag.

Nybyggnaden: Nybyggnaden är föreslagen där det enligt gällande detaljplan finns byggrätt för en byggnad som får byggas över av bjälklag med plantering. Nybyggnaden är tänkt att inrymma en gårdshandel samt relaxavdelning. I framtiden, då konferensanläggningen utvecklas vidare, kan byggrätten komma att få annan användning inom ramen för konferensanläggningens verksamhet. Markområdet som ska ianspråkta består förutom gräsyta av en parkeringsyta med ca 8 parkeringsplatser.

Den föreslagna nybyggnaden får uppföras i en våning samt en suterrängvåning. Tillåten byggrätt föreslås bli lika stor som den byggrätt som finns i den gällande planen eller ca 600 m². Taklutningen regleras till 22° -35°, lika befintliga bestämmelser för huvudbyggnaden, för att få en enhetlig bebyggelsemiljö. Byggnadshöjd och totalhöjd regleras så att byggnaden inte blir högre än centralbyggnaden. Detta för att ge en enhetlig bebyggelse samt för att inte allt för mycket begränsa utsiktsförhållandena för stugorna som ligger i slänten ovanför.

Mark och vegetation

Den större delen av planområdet ligger på östra sidan om Bjälansåsbäckens mynning i saltsjön. Närmast öster och väster om bäckfåran ligger öppna svagt sluttande gräsområden som längre österut och västerut avgränsas av bergsområden, i sina nedre delar frodigt bevuxna med bok, ek, björk och tall. Stränderna utgörs i öster och väster av relativt branta klippor, medan stränderna kring den stora viken är flacka och gräsbevuxna.

De delar av området som ska ianspråkta för den planerade bebyggelsen utgörs idag av en parkeringsyta samt gräsmatta och parkeringsplats.



En tillbyggnad för bl a konferensverksamhet planeras på huvudanläggningens sydsida.

Bjällansåsbäcken

Huvudbyggnad
konferensanläggning



Flygfoto över hela området kring konferensanläggningen

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar har i samband med tidigare detaljplanarbete utförts av Bohusgeo och har redovisats i rapport daterad 1986-09-09. I samband med planarbete år 2000 har en kompletterande geoteknisk utredning utförts av GEO-gruppen AB, vilken redovisas i ett PM 2000-01-13 (arb.nr. 99306).

Av GEO-gruppens PM framgår att området där huvudbyggnaden och den planerade annexbyggnaden är belägna utgörs mot sydväst av sluttande fastmark. Några geotekniska stabilitetsproblem bedöms ej föreligga. I samband med projekteringen bör dock en geoteknisk undersökning utföras för fastställande av djup till berg, jordlager, tjälfarlighet, etc.

Underhandssamråd har skett med SGI i samband med framtagande av samrådshandlingarna. SGI har då bedömt att det inte behövs någon ytterligare geoteknisk utredning i samband med planarbetet.

SGI har i sitt samrådsyttrande föreslagits att en mer allmän bestämmelse föreslås i planen, med hänsyn till att förutsättningar för bristande stabilitetsförhållanden saknas inom det aktuella utbyggnadsområdet. Planbestämmelsen har ändrats och föreslås istället vara "Anvisningar i geoteknisk utredning utförd av GEO-gruppen AB 2000-01-13 ska följas.

Radon

Planområdet är enligt kommunens markradonöversikt till stor del beläget inom normalriskområde. Bestämmelse om radon-skyddat byggande föreslås i planen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett större område kring Hjältösundet som redovisats som värdefullt i Uddevalla kommuns Kulturmiljövärdsprogram (2002). Området bedöms vara av allmänt intresse för kulturmiljövärden.

Det gamla fiskartorpet Näset, också kallat Krusegården, vilket är beläget ca 10 m öster om befintlig huvudbyggnad, omnämnes som värdefull och har på ett bra sätt integrerats i semester- och konferensanläggningen.



Krusegården

Fornlämningar

Inom planområdet finns enligt Bohusläns museum en registrerad fornlämning. Denna utgörs av tre högar (RAÄ 7:1, 7:2 och 7:3) och ligger mellan centralanläggningen och småbåtshamnen inom område som i planen markerats som allmän plats (NATUR). RAÄ 7:3 är den som ligger närmast huvudbyggnaden och den planerade tillbyggnaden. Fornlämningen består av en hög, ca 9 m i diameter och 0,6 m hög. RAÄ 7:2 och 7:3 är även dessa beskrivna som högar med ca 9 m diameter.



Fornlämningen RAÄ 7:3 är belägen i bildens förgrund.



Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull byggnad, Krusegården

Efter ansökan från exploatören har länsstyrelsen 2007-08-09 beslutat att arkeologisk förundersökning för Raä 7:3 ska utföras i syfte att klarlägga fornlämningens art och omfattning. Förundersökningen kommer att utföras av Arkeologisentrum under augusti 2007. Efter det att förundersökningen redovisats kommer länsstyrelsen att ta beslut om slutundersökning.

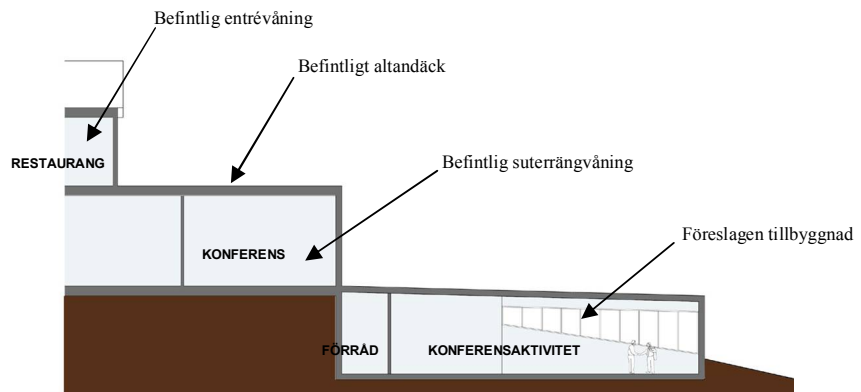
Byggnader och verksamheter

Hela fritidsbyn med centralanläggning och övriga sidobyggnader är iordningställda enligt de gällande detaljplanerna. Inom byn finns 103 lägenheter. Bebyggelsen har anpassats till den

delvis starkt sluttande terrängen och husen har i de flesta fall suterrängvåning och en fin utsikt över den intilliggande fjorden.

Fritidshusen, som är uppförda längs de delvis mycket branta partierna, smälter bra in bland grönskan på sluttningarna. De flesta är utförda som suterränghus och har fin utsikt ner mot fjorden. Detta gäller även centralanläggningen som bl a rymmer konferensutrymmen, restaurang och butik.

Motiv för upprättande av ny detaljplan är bl a att tillgodose behov av utökade samvarolokaler för konferens- och utbildning. För detta föreslås en utökad byggrätt söder om och i direkt anslutning till den mellersta delen av huvudbyggnaden.



Sektion befintlig byggnad med planerad tillbyggnad

En annan förändring som man vill få möjlighet till är att uppföra en fristående byggnad för den lanthandel som idag inryms i centralanläggningen. För att möjliggöra detta föreslås en byggrätt införas i planen inom den yta som i den gällande planen redovisas som mark som "får byggas över med ett bjälklag som planteras". Här skulle enligt tidigare planer ett auditorium och allaktivitetshall ha uppförts.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området för personer med nedsatt rörelse- eller orienterings förmåga försämras inte genom planens genomförande.

Centralanläggningen med den föreslagna tillbyggnaden kommer att uppfylla alla krav på tillgänglighet. Området runt anläggningen och gångvägar ner till strand- och bryggområdet har på grund av topografin branta lutningar vilket kan medföra problem för funktionshindrade.

Vattenområden

Nere vid fjorden finns badvikar, klippållar och ett bryggområde bestående av enkla flytbryggor avsedda för småbåtar, samt en pålad brygga som bland annat används som tilläggsplats för turbåtar. Den nya detaljplanen föreslår inga förändringar inom detta område.

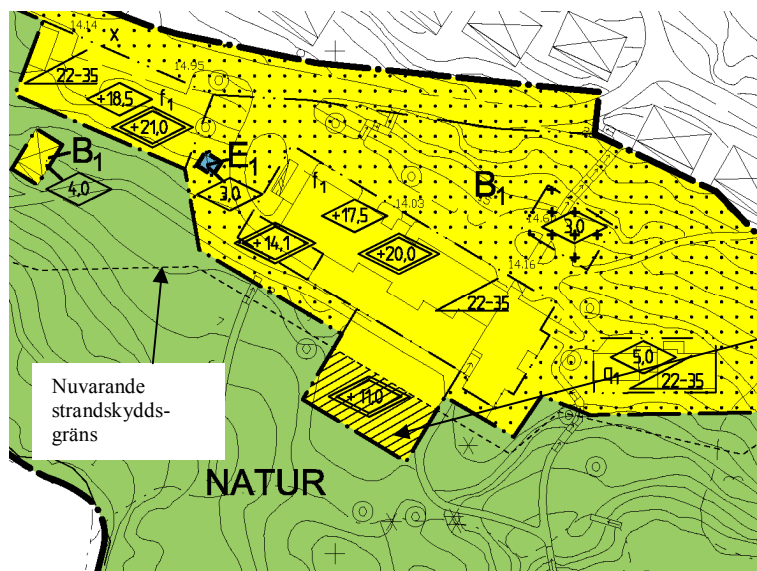
Strandskydd

En stor del av planområdet ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddsgränsen har i samband med upprättande av detaljplanerna från 1991, 1994 och 2000 justerats genom beslut av länsstyrelsen. Den nu planerade tillbyggnaden av centralanläggningen kommer att medföra behov av en mindre justering av strandskyddsgränsen, vilken löper på gränsen mellan mark för allmän plats/natur och kvartersmark.

En justering av strandskyddsförordnandet föreslås ske så att strandskyddet upphävs inom det område där den föreslagna byggrätten för tillbyggnad berör strandskyddat område. Den aktuella ytan är ca 300 m² stor, se illustration nedan. Kommunen ska i samband med att planförslaget ställs ut begära att länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom detta område.



Strandskyddet berörs inom det område där tillbyggnad av centralanläggningen föreslås



Inom skrafferad yta föreslås strandskyddet upphävas

Trafik och parkering

De planerade förändringarna bedöms inte medföra någon ökad trafik till området.

Vid infarten finns en stor parkering för gästerna och ytterligare en, för tillfälliga besökare, norr om tennisbanorna. På tillfartsvägen, strax efter nedfarten till avloppsreningsverket, finns även en liten närparkering, huvudsakligen avsedd för personal med ca 8 platser. Denna mindre parkeringsyta föreslås tas i anspråk för en ny byggnad. De befintliga parkeringsytorna (huvudsakligen belägna utanför planområdet) bedöms ändå med god marginal fylla behovet.

Kollektivtrafik

Man kan inte ta sig ända fram till fritidsbyn med kollektivtrafik. Däremot trafikeras väg 161 med fyra olika busslinjer förbi Bokenäs skola, ca 4,5 km från Bjällansås.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Volvo Bokenäs har en avancerad miljöanläggning för rening och energiåtervinning. Man har även satsat på återvinning, källsortering av soporna och använder bara miljögodkända produkter.

Allt vatten tas från dels en filterbrunn och dels från en djupborrad bergbrunn. Anläggningen har ett eget reningsverk, en avancerad kretsloppsanläggning, där bl a en röt-kammare alstrar biogas vilken via en kraftvärmegenerator ger värme och el till anläggningen.

Inga förändringar av befintliga anläggningar krävs för att tillgodoses behoven efter planerad till- och ombyggnad.

El och tele

Befintlig transformator på västra sidan av bäcken försörjer anläggningarna med el. Tillkommande bebyggelse förutsätts uppvärmas på samma sätt som befintlig anläggning.

Avfall

I den befintliga verksamheten tillämpas återvinning och källsortering av sopor enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning och källsortering i kommunen.

Brand

Räddningstjänsten har under samrådet meddelat att insatstiden för konferenslokal och restaurang i förslaget överstiger 20 minuter. Detta medför att kompletterande åtgärder utöver vad som anges i BBR kan bli aktuella för att säkerställa utrymning och att brandspridning till intilliggande byggnader skall kunna begränsas. Dessa åtgärder ska beaktas i byggprocessen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Allmänt

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara dess innehåll.

Genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Genomförande

Gällande plan har en genomförandetid som sträcker sig till 2010-09-14.

Genomförandetiden för den nya planen är 10 år efter det att den vunnit laga kraft. Allmän platsmark skall stå under enskilt huvudmannaskap. Kommunen är ej huvudman för områdets allmänna platsmark.

Övriga genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

BEHOVSBEDÖMNING – KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Allmänt

Om myndigheten eller kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detta redovisas, inklusive skälen för denna bedömning. Behovsbedömning av planen redovisas nedan.

Behovsbedömning

De planerade förändringarna medför att tidigare obebyggda ytor (anlagd gräsmatta) i direkt anslutning till centralanläggningen tas i anspråk. Hälften av den mark som i den nya planen föreslås få byggrätt utgörs i gällande plan av kvartersmark. Den andra hälften är allmänplatsmark, "NATUR".

Utformningen av tillbyggnaden söder om centralanläggningen, har gjorts på ett sådant sätt att den ska komma att smälta väl in i landskapet. Beträffande utformning, se även fotomontage sid 3.

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte medföra att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv påverkas negativt eller att livsvillkoren för djur och växter försämrats. Inga åtgärder kommer att beröra strand- eller vattenområde. Någon skada på riksintresset för friluftsliv bedöms inte heller uppkomma.

Tillbyggnaden kommer att ligga ca 10 meter från den närmast belägna registrerade fornlämningen. Fornlämningarna har enligt länsstyrelsens bedömning troligen redan tidigare delvis skadats genom aktiviteterna i området. Den nu föreslagna tillbyggnaden bedöms inte ytterligare skada fornlämningarna men länsstyrelsen har trots detta bedömt att fornlämningarna sannolikt bör slutundersökas.

Biltrafiken till området bedöms inte öka p.g.a. de föreslagna förändringarna. Även fortsättningsvis kommer den enda bilkörning som tillåts att vara transporter till centralanläggningen samt enstaka körningar med varor till fritidshusen. Bebyggelsen utmed tillfartsvägen bedöms inte bli utsatt för bullerstörningar.

Ingen risk för människors hälsa föreligger. Gränsvärden för föroreningshalter i luften kommer inte att överskridas. Det finns heller ingen risk för att gränsvärden för bullernivåer inom bebyggelseområdet ska överskridas. Risken för att olyckor ska uppkomma bedöms inte öka.

Ett ianspråktagande av området bedöms inte stå i strid med de lokala eller nationella miljökvalitetsmålen.

Sammanfattning

Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hus-

hållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i samband med att beslut om samråd för planen fattats, 2007-03-15, tagit ställning till att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12 § ska därför inte upprättas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Uddevalla kommun: Planarkitekt Mats Windmark

Rådhuset Arkitekter: Karin Bjelkenäs, Elisabet Fjellman

Uddevalla 2007-08-23

Uddevalla kommun

Miljö och Stadsbyggnad

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Mats Windmark

Karin Bjelkenäs

Elisabet Fjellman