



Arkivnummer: FO 126
Dnr: PLAN.2020.2386
Antagandedatum: 2025 02-12
Laga kraft: 2026-03-25



Antagandehandling

Utökat förfarande

Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för del av

Forshälla-Bräcke 17:1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1 HANDLINGAR	4
1.1 PLANHANDLINGAR	4
1.2 PLANERINGSUNDERLAG.....	4
2 DETALJPLANENS SYFTE	6
2.1 DETALJPLANENS SYFTE	6
3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
3.1 HELA DETALJPLANEN	7
3.2 GENOMFÖRANDETID	7
3.3 ALLMÄN PLATS.....	8
3.4 KVARTERSMARK	8
3.5 BEFINTLIGT.....	10
3.6 ÄRENDEINFORMATION.....	10
4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	12
5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
5.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV	15
5.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
5.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	18
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	19
5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
5.6 KULTURVÄRDEN	20
5.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	21
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	22
6.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	22
6.2 KOMMUNALA	22
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.....	33
6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	38
6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	39
6.10 KULTURMILJÖ	40
6.11 FYSISK MILJÖ.....	42
6.12 SOCIALA.....	42
6.13 TEKNIK	42

6.14 SERVICE	43
6.15 TRAFIK.....	44
7 KONSEKVENSER.....	46
7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	46
7.2 NATUR	47
7.3 MILJÖ	47
7.4 MILJÖKVALITETSNORMER	50
7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	50
7.6 SOCIALA.....	51
7.7 RIKSINTRESSE	52
7.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	52
7.9 TRAFIK.....	52
7.10 MILJÖMÅL	53
8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	55
8.1 SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN	55

1 HANDLINGAR

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

☒ Plankarta, 2024.01.30

Till detaljplanen hör:

☒ Planbeskrivning (denna handling), 2024.01.30

☒ Illustrationskarta, 2024.01.30

☒ Grundkarta, 2024.08.16

☒ Fastighetsförteckning, 2024.10.24

☒ Samrådsredogörelse, 2024.01.30

☒ Granskningsutlåtande, 2024.09.13

1.2 Planeringsunderlag

☒ Undersökning av betydande miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022.12.13

☒ Undersökningssamråd, Länsstyrelsen Västra Götaland 2022.12.21

☒ Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2023.01.31

☒ Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2024.09.27

☒ Dagvatten- och skyfallsutredning, COWI 2024.01.19

☒ Naturvärdesinventering, Melica 2022.11.17

☒ Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum 2022.03.28

☒ Fågelinventering, Rådhuset Arkitekter AB 2023.06.09



Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 21020

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.



1.2.1 Regionala

1.2.1.1 Regionplan

- Regional infrastrukturplan, Västra Götalandsregionen 2022.04.12

1.2.2 Kommunal

1.2.2.1 Detaljplan

- Detaljplan Bräcke Strand, antagen i SBN 2023.02.16 § 30 och lagakraftvunnen 2023-09-12, diarienummer PLAN.2019.1666

1.2.2.2 Grundkarta

- Grundkarta tillhörande fastighetsförteckning Forshälla-Bräcke 17:1, Trossennummer: O 218681, daterad 2024.08.16

1.2.2.3 Översiktsplan

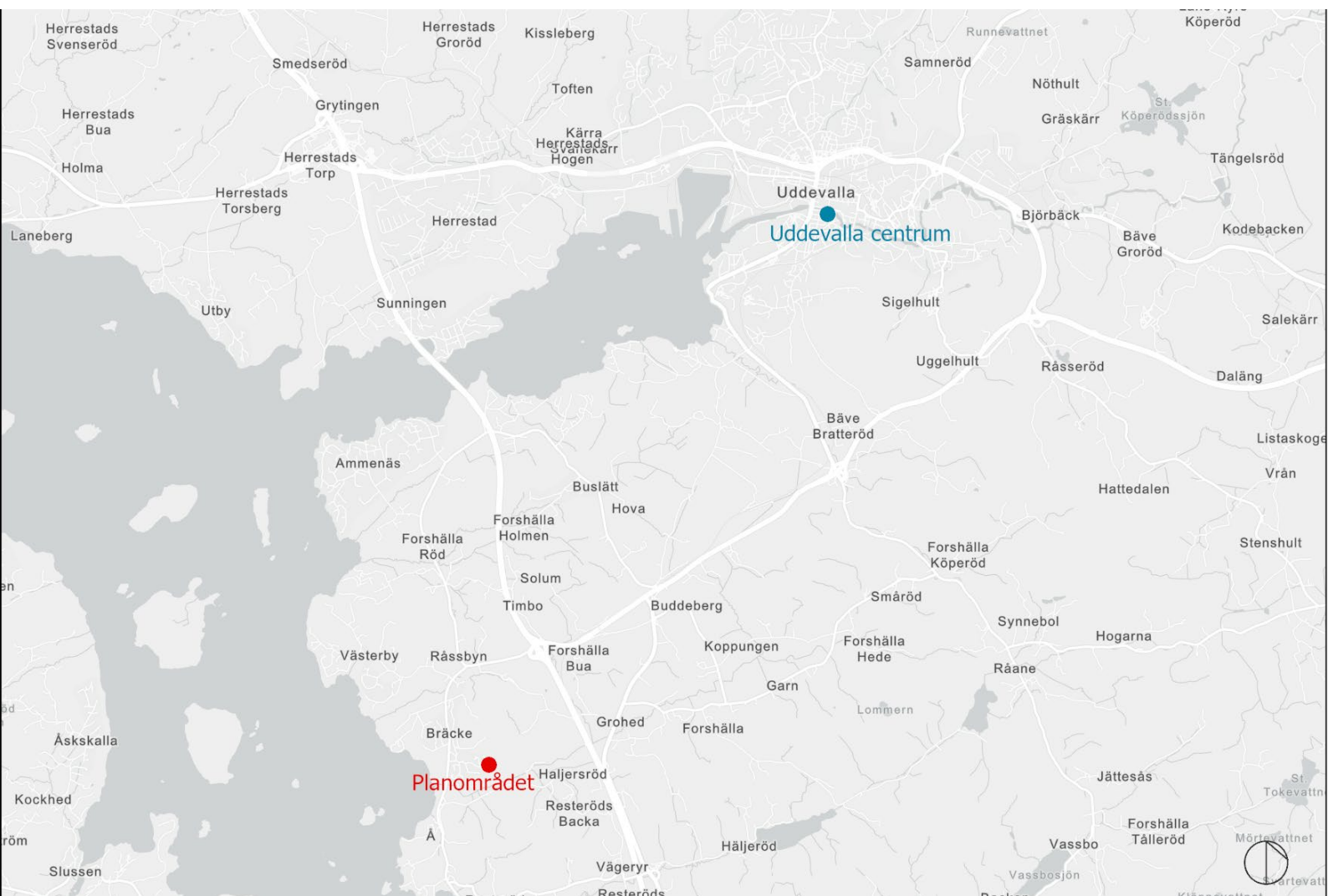
- Översiktsplan 2022, laga kraft 2022-07-08

1.2.2.4 Andra kommunala planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för del av Forshälla-Bräcke 17:1, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022.12.13
- Undersökningssamråd tillhörande förslag till detaljplan för del av Forshälla-bräcke 17:1 i Uddevalla kommun, Västra Götalands län, Länsstyrelsen Västra Götaland 2022.12.21

1.2.3 Utredningar

- Geoteknisk utredning: Projekterings-PM Geoteknik inkl. bilagor, Bohusgeo 2023.01.31
- Geoteknisk utredning: Projekterings-PM Geoteknik inkl. bilagor, Bohusgeo 2024.09.27
- Dagvatten- och skyfallsutredning: Dagvatten- och skyfallsutredning Forshälla-Bräcke i Uddevalla kommun, COWI 2024.01.19
- Naturvärdesinventering: Forshälla-Bräcke, Bräcke, Uddevalla kommun Naturvärdesinventering, Melica 2022.11.17
- Arkeologisk förundersökning: Rapport 2022:15 Stenålder i Forshälla-Bräcke, förundersökning av stenåldersboplat L1970 :5930 Forshälla-Bräcke 17 :1, Bohusläns museum, 2022.03.28
- Fågelinventering: Del av Forshälla-bräcke 17:1, Uddevalla kommun, Rådhuset Arkitekter AB, 2023.06.09



Planområdets geografiska läge

2 DETALJPLANENS SYFTE

2.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse i anslutning till ett befintligt småhusområde i Forshälla-Bräcke.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Illustration med ortofoto över planområdet och omkringliggande områden. Planområdet markerat med vitstreckad linje.

3.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen ligger längs kuststräckan mellan Uddevalla och Ljungs-kile, inom det område som i Uddevallas översiktsplan benämns som Fräknestranden. Fräknestranden är ett område där kommunen generellt bedömt att det finns ett intresse för ny bebyggelse. Planområdet är markerat som grönområde i översiktsplanen och bedrivs därför med ett utökat förfarande.

Planområdet är cirka 1,7 hektar stort och avgränsas i söder delvis av en brant sluttning ner mot Forshällaån och delvis av jordbruksmark, i väster av befintligt bostadsområde (Bräcke-Strand), i norr av fastighetsgräns mot kommunal fastighet och i öster av en fornlämning. Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra för utbyggnad av bostäder i form av småhus och tillhörande lokalgata samt utrymmen för dagvattenhantering i anslutning till det befintliga småhusområdet i väster.

3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. I alla detaljplaner ska det 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 strax över 1000 m² allmän plats för anläggande av en lokalgata centralt i området med två tillfarter västerifrån både i den södra och norra delen av området. Detaljplanen omfattar också drygt 100 m² naturmark i form av två stycken 2 meter breda släpp österut som bryter upp kvartersmarken. Intentionen med dessa mindre gångstigar är att säkerställa att den östra delen av området inte helt ianspråkats av privat bebyggelse utan att en god tillgång till omkringliggande områden för närrecreation öster om planområdet kvarstår även efter planens genomförande.

Den allmänna platsen för GATA syftar till att möjliggöra framkomst till samtliga fastigheter inom planområdet. Vägområdet är 6,0 m brett, vilket motsvarar det utrymme som finns mellan befintliga fastigheter väster om området. Gatan skulle kunna utformas som en grusväg, alternativt asfalterad väg. Förutom körbana är användningsområdet också tänkt att inrymma ett dike för avledning av dagvatten. Diket föreslås förläggas på den västra sidan av området för gatan och utformas som ett krossdike. Dagvatten avleds via diket genom trummor söderut till en damm för fördröjning, rening och ett reglerat utsläpp söderut från planområdet.

3.3.1 Huvudmannaskap

Den allmänna platsmarken 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.

Då förvaltningen av den allmänna platsen i det befintliga området Bräcke är enskilt och sköts via en fastighetsägarförening bedömer kommunen att det även i denna detaljplan bör råda enskilt huvudmannaskap, detta för att uppnå en enhetlig förvaltning. Detta innebär att det är berörda fastighetsägare som genom en samfällighetsförening tillsammans ska ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen.

3.4 Kvartersmark

Planförslaget består av cirka 9 300 m² kvartersmark för bostadsbebyggelse och cirka 6 200 m² kvartersmark för teknisk anläggning. På kvartersmarken för bostäder möjliggörs en småskalig bebyggelse på egna fastigheter. Största byggnadsarea är 140 kvadratmeter per fastighet inom användningsområdet. Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 8,0 meter vilket medger bebyggelse i upp till två våningar och högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. Syftet med begränsningarna av utnyttjandegrad och nockhöjd är att bebyggelsen ska bli småskalig för att anpassas till landskapet och till närliggande bebyggelse i området intill.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 1,0 meter. Garage och carport ska placeras så att det blir en minst 6,0 m fri yta framför porten/öppningen inom fastigheten. Detta för att det ska finnas utrymme för uppställning av fordon inom den egna fastigheten för att förhindra att den allmänna platsen blockeras vid in- och utfart.



Utsnitt ur illustrationskartan som visar ett förslag på möjlig utbyggnad enligt detaljplanen.

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.

Kvartersmarken för teknisk anläggning utgörs av ett område för dagvattenhantering som ska säkerställa att dagvatten och skyfallsvatten leds från planområdet ner till en dagvattendamm söder om bostadsområdet. Vattnet kan ledas via exempelvis ett krossdike med en bredd på cirka 1 meter alternativt via ledningar eller en kombination av dessa. Exakt sträckning på ledningar/dike är inte bestämt i detaljplanen och tillhörande dagvattenutredning, därav har ett bredare område planlagts för att möjliggöra en lämplig sträckning vid detaljprojektering.

Dagvattendammen har placerats i ett flackare område i den södra delen av fastigheten. Kvartersmarken omfattar själva ytan för föreslagen damm enligt dagvattenutredningen, ytor för slänter och bergskärning, samt en marginal för att möjliggöra eventuella förändringar vid detaljprojektering. Tanken är att dammen ska anläggas långsmal, längs med höjdkurvorna och terrängens lutning för att minimera ingreppen i slänten i den södra delen av fastigheten.

Utöver diken som föreslås inom vägområdet så föreslås även diken i den västra delen av planområdet för att leda vatten från tomterna till dagvattenanläggningen och förhindra att vatten rinner mot intilliggande fastigheter i väster. Mark reserveras för dessa diken genom att en naturremsa läggs in för att inrymma ett dike.

3.5 Befintligt

Inom planområdet finns idag ingen befintlig bebyggelse. Marken består av skog som bedöms ha lågt till visst naturvärde. Det finns även ett antal större stenar i området.

Direkt väster om planområdet ligger ett befintligt småhusområde med fritidshus som idag till viss del inrymmer permanentboende. En ny detaljplan för detta område (Bräcke-strand) har precis upprättats för att möjliggöra större byggrätter och området har nyligen försetts med kommunalt vatten- och spillvatten. Denna detaljplan vann laga kraft i september 2023. Tillfarten till det aktuella planområdet säkerställs genom användningen GATA inom allmän platsmark för detaljplanen Bräcke-Strand.

3.6 Ärendesinformation

Detaljplanen för Forshälla-Bräcke 17:1, Uddevalla kommun har diarienummer PLAN.2020.2386.

2020-05-27 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge planbesked för detaljplan Forshälla-Bräcke 17:1. Datum för officiell planstart utgår från startmötet som hölls 2022-11-15. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-22 § 174 om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan samt att planhandlingarna skulle bli föremål för samråd. Samrådet genomfördes 2023-08-17 till 2023-09-28. Detaljplanen tas fram i enlighet med PBL 2010:900 och BFS 2020:5, 6 och 8.

3.6.1 Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 §§ 6–7 (PBL 2010:900). Planen handläggs med ett utökat förfarande eftersom detaljplanen inte är förenlig med kommunens översiktsplan.

3.6.2 Planprocess

I ett utökat förfarande ska först en **kungörelse** ske. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla och ska innehålla information om var samrådsförslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen. I kungörelsen ska det framgå hur lång samrådstiden är och att eventuella synpunkter kan lämnas under samrådstiden.

Syftet är 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 som sedan besvaras och bearbetas för att sedan justera detaljplanen till nästa skede.

I ett utökat förfarande följs samrådet av en **samrådsredogörelse** där alla inkomna synpunkter på planförslaget sammanställs. Tillsammans med synpunkterna ska kommunens kommentarer och förslag på ändringar redovisas. I detta skede är det viktigt att redovisa vilka synpunkter som inte beaktats och skälen till det.

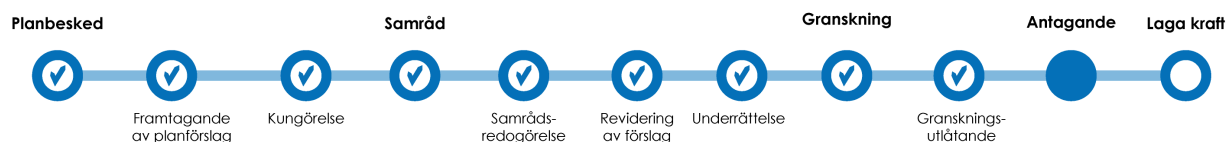
Efter samrådet ska kommunen ta ställning till inkomna synpunkter och eventuellt redigera förslaget därefter. Kommunen ska sedan **underrätta** de som berörs av förslaget. Det omarbetade förslaget ska sedan göras tillgängligt för **granskning** i minst tre veckor. Det är detta skede som detaljplanen är i just nu. Under granskningsskedet ges sakägare, myndigheter och andra berörda ytterligare en möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget. För att säkra sig rätten att senare kunna överklaga förslaget ska synpunkter skickas in skriftligen senast under granskningstiden.

3.6.3 Tidplan

Planskede

Planbesked	27.05.2020
Uppstart	16.11.2022
Samråd	17.08.2023 - 28.09.2023
Granskning	06.03.2024 - 12.04.2024
Beslut om antagande	Kvartal 1 2025

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande, men tidplanen kan komma att justeras.



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

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 Användning av allmän plats

NATUR: Inom användningen NATUR ska dagvattendiken för att leda dagvatten anordnas med syfte att leda vattnet till planerad dagvattendamm. Inom användningen säkerställs också två mindre gångstråk i planområdets östra del. Då skogsområdet österut idag i viss mån används för närrekreation säkerställs kopplingar från planområdet och österut genom dessa gångstråk. Intentionen med dessa gångstråk är att de ska förhindra att framkomligheten genom området blockeras och att det ska finnas möjlighet att röra sig genom området mellan de privata bostadsfastigheterna.

GATA: För att säkerställa en robust och hållbar trafiksituation i området innehåller planförslaget en genomfartsväg med anslutning västerut i både nord och syd, som nyttjar båda infarterna till planområdet från Bräcke-Strand (Madhagsvägen). Användningsområdet är 6,0 meter brett och är tänkt att inrymma både vägbana/gata och dike för avledning av dagvatten.

4.1.2 Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Användningen "B - Bostäder" reglerar att kvartersmarken inom planen används för bostadsbebyggelse, vilket är i enlighet med planens syfte.

E₁ - Dagvattenanläggning: Användningen "E₁ – Dagvattenanläggning" möjliggör anläggning för fördröjning och rening av dag- och skyfallsvatten. En dagvattendamm samt diken (alternativt ledningar) ska anläggas inom området. Syftet med dagvattendammen är att kraftigt begränsa avrinningen från planområdet, i enlighet med angivna begränsningar enligt nedströms liggande markavvattningsföretag för Forshällaån.

4.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

gångstråk – Gångstråk: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gångstråk för att kunna röra sig österut genom planområdet anläggs. Gångstråken kan utformas som enklare grusvägar.

dagvattendike – Dagvattendike: Bestämmelsen syftar till att reservera markutrymme för diken för att avleda dagvatten från avrinningsområden och tomter till nedströms liggande dagvattenanläggning.

stenmur – Befintlig stenmur ska bevaras: Syftet med bestämmelsen är att förhindra att den stenmur som finns i planområdets norra gräns tas bort, utan istället blir kvar och behåller sin avgränsande funktion. Bestämmelsen förhindrar inte att små förändringar kan göras, som att restaurera och underhålla muren.

Huvudmannaskap

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.

4.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e - Största byggnadsarea är 140 m² per fastighet inom användningsområdet: I enlighet med planens syfte att bebyggelsen inom området ska vara småskalig, begränsas byggnadsarean till 140 kvadratmeter per fastighet, där byggrätten inkluderar både huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter: Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska bli småskalig och inrymma bebyggelse upp till maximalt två våningar, i likhet med intilliggande bostadsområde.

h₂ - Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter: Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska bli småskalig och inrymma bebyggelse i maximalt en våning, i likhet med intilliggande bostadsområde.

Begränsning av markens utnyttjande

ö - Marken får inte förses med byggnadsverk: Syftet med bestämmelsen är att hålla marken fri från bebyggelse då den ska vara tillgänglig för bevarande av stenmur.

Placering

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett avstånd på minst 8 meter mellan friliggande villor.

p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en relativt flexibel utformning och placering av bebyggelsen, samtidigt som underhållsbehov kan tillgodoses.

p₃ - Garage och carport ska placeras så att det blir en minst 6,0 meter lång fri yta framför porten/öppningen inom fastigheten: Bestämmelsen säkerställer att det ska finnas utrymme för uppställning av fordon inom den egna fastigheten för att förhindra att den allmänna platsen blockeras.

Utformning

f - Komplementbyggnad som sammanbyggs med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad avseende placering och höjd: 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.

Utförande

b – Diken, kulvertering, ledningsdragnings och dagvattendamm. Mista fördröjningsvolym 400 m³:

Bestämmelsen tydliggör utformningen av dagvattenanläggningen. Anläggningen kan inrymma exempelvis diken och en dagvattendamm. Även möjlighet till ledningar och kulvertering kan bli aktuell i den norra delen av området. Området är generöst tilltaget för att möjliggöra alternativa utformningar. Att fördröjningskapaciteten ska vara minst 400 m³ säkerställs genom bestämmelsen.

Markens anordnande och vegetation

n - Befintlig stenmur ska bevaras: Syftet med bestämmelsen är att förhindra att de stenmurar som finns i detaljplanegränsen tas bort, utan istället blir kvar och behåller sin avgränsande funktion. Bestämmelsen förhindrar inte att små förändringar kan göras, som att restaurera och underhålla muren samt exempelvis skapa mindre passager för planlagda gångstråk.

Skydd mot störningar

m - Geotekniska åtgärder ska genomföras vid schaktning och utbyggnad av dagvattenanläggning.

Eftersom släntstabiliteten inom E₁-området enligt den geotekniska utredningen försämras vid tillkommande belastning, måste geotekniska åtgärder vidtas vid schaktning av massor och vid anläggandet av planerad dagvattendamm. En möjlig åtgärd bedöms vara urschaktning till berg och återfyllning med krossmaterial som packas, men planbestämmelsen möjliggör även för andra lösningar. Släntstabiliteten för dagvattendammen behöver utredas ytterligare vid detaljprojektering.

Fastighetsindelning

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 750 m²: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast friliggande villabebyggelse på egna fastigheter kan byggas i området. Vissa områden ska utgöras av större tomter, för att begränsa antalet fastigheter som är möjliga att stycka av.

d₂ – Minsta fastighetsstorlek är 500 m²: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast friliggande villabebyggelse på egna fastigheter kan byggas i området. Vissa områden får utgöras av mindre tomter, för att möjliggöra en flexibilitet vid avstyckning samt möjliggöra flera mindre tomter där användningsområdets yta är begränsad.

Villkor för startbesked

a - Dagvattenanläggning ska vara utbyggd innan startbesked får ges: Villkoret för startbesked ska säkerställa att erforderlig dagvattenhantering finns på plats innan tomter och byggnader tas i bruk. Detta för att undvika risk för påverkan på recipienten nedströms. Dagvattenanläggningen som ska vara utbyggd omfattar anläggningar inom allmän platsmark NATUR, GATA samt anläggning inom kvartersmark med användningen E₁ – Dagvattenanläggning.

4.1.5 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum detaljplanen får laga kraft:

Genomförandetiden motiveras av detaljplanens omfattning som är relativt begränsad och därmed är möjlig att genomföra inom 5 år.

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

5.1 Mark- och utrymmesförvärv

All mark inom planområdet är privatägd och ägs av exploatören. Inga ytterligare mark- eller utrymmesförvärv behöver ske i samband med detaljplanens genomförande.

En fastighetsbestämning har utförts av Lantmäteriet för att fastställa den exakta lokaliseringen av fastighetsgränser för Forshälla-Bräcke 17:1 åt norr (mot Forshälla-Strand 2:10) och söder (mot Forshälla-Strand 11:1). Fastighetsbestämningen är daterad 2024-05-29 och har aktbeteckning 1485K-2024/32. Gränserna har lagts in i den grundkarta (daterad 2024-08-16) som ligger till underlag för antagandehandlingarna.

5.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken enligt 14 kap. 15 § PBL. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

5.1.2 Rätt till inlösen, huvudman

När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är det fastighetsägarna inom planområdet som får se till att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Normalt ordnas detta genom att en gemensamhetsanläggning, förkortat "GA", bildas enligt anläggningslagen. Så föreslås ske även för denna detaljplan. Anläggningen förvaltas sedan av en samfällighetsförening som därmed blir huvudman för den allmänna platsen.

Om någon GA inte kommer till stånd på initiativ av någon som ska delta i anläggningen, har markägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen för att få en huvudman som kan vara motpart i ersättningsfrågan. Detta innebär att inlösenmöjligheten enligt plan- och bygglagen i detta fall främst har en principiell betydelse. I praktiken krävs det i de allra flesta fall att en förrättning genomförs enligt anläggningslagen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen är utformad för att ny bebyggelse ska ligga på nya, egna fastigheter vilket innebär att fastighetsbildning behöver ske för att kunna genomföra detaljplanen. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ska vara genomförd senast när bygglov beviljas.

Fastigheterna föreslås delas in i ett tiotal nya bostadsfastigheter. De nya fastigheterna styckas av från exploatörens fastighet, Forshälla-Bräcke 17:1. Fastighetsindelningen regleras inte av detaljplanen, vilket innebär att det är möjligt att dela in fastigheterna på annat sätt. Inte heller fastigheternas storlek regleras av detaljplanen utan begränsas i stället indirekt av placeringsbestämmelser. Det är därav möjligt att dela in planområdet i färre, större fastigheter eller i fler, mindre fastigheter för rad- eller parhus.

Fastighet	Konsekvens & förslag	Ändamål
Forshälla-Bräcke 17:1	Fastigheten minskar med 9 329 m ² , som regleras till nya bostadsfastigheter.	Kvartersmark för bostäder på egna fastigheter.
Forshälla-Bräcke 17:1	1 008 m ² av fastigheten tas i anspråk för allmän plats GATA.	Allmän gata
Forshälla-Bräcke 17:1	428 m ² av fastigheten tas i anspråk för allmän plats NATUR	Gångstråk och diken för avledning av dagvatten
Forshälla-Bräcke 17:1	6 195 m ² av fastigheten tas i anspråk för kvartersmark för teknisk anläggning.	Dagvattenanläggning

5.2.2 Rättigheter

5.2.2.1 Servitut

Servitut kan eventuellt komma att behövas för tillkomst till en fastighet över annan fastighet. Eftersom fastighetsindelningen inte regleras av detaljplanen fastställs dessa vid behov inom lantmäteriförrättningarna vid respektive avstyckning.

Inga befintliga servitut bedöms påverkas av detaljplanen.

5.2.2.2 Ledningsrätt

Eftersom huvudmannaskapet är enskilt föreslås ledningsrätter skapas inom den allmänna platsen till förmån för berörda ledningsägare.

En ledningsrätt för vatten- och spillvattenledningar bör exempelvis upplåtas till förmån för Uddevalla Vatten AB för att möjliggöra anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet för samtliga nya fastigheter inom planområdet. Motsvarande ledningsrätter bör också upplåtas för el- och teleledningar.

5.2.2.3 Gemensamhetsanläggning (GA)

Allmän platsmark inom detaljplanen regleras med enskilt huvudmannaskap och föreslås förvaltas av en GA. Beslut om GA tas av lantmäteriet i en lantmäteriförrättning. Nedan beskrivs ett förslag för hur den allmänna platsen, dagvattenanläggningen och den befintliga tillfartsvägen kan delas in.

För den allmänna platsen (gatemark och naturmark) inom planområdet bör en GA inrättas. I grannområdet Bräcke-strand finns en ansökan inskickad till Lantmäteriet om att bilda en ny GA för drift av väg och grönområden. Den allmänna platsen kan antingen upptas i den GA som är under bildande i samband med detaljplanen för Bräcke-strand, eller ingå i en ny anläggning där endast fastigheterna inom planområdet ingår. Om en ny GA bildas så bör nybildade fastigheter även ingå i GA för Bräcke-strand för att säkerställa framkomst till det nya bostadsområdet. Då de nya bostadsfastigheterna ingår i GA för Bräcke-Strand kommer de även dela ansvaret för skötsel och underhåll av befintliga tillfartsvägar.

Dagvattenanläggningen föreslås också få en gemensam förvaltning via en GA. Denna GA bör skötas endast de nya fastigheterna inom planområdet. Hanteringen av dagvatten inom planområdet ingår alltså inte i kommunens ansvar, utan sköts av berörda fastighetsägare.



Utsnitt ur illustrationskartan som visar ett förslag på möjlig utbyggnad och fastighetsindelning enligt detaljplanen. Föreslagna fastighetsgränser är markerade med svart streckad linje.

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Tekniska åtgärder

Uddevalla energi ansvarar för elledningar och elanläggningar. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut säkerställs.

En ny transformatorstation planeras att byggas ut i samband med genomförandet av intilliggande plan för Bräcke-Strand. Om den planerade transformatorstationen inte byggs ut kan en annan ny transformatorstation behöva byggas ut i närområdet för att försörja bostäderna inom planområdet.

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Gatan inom planområdet är utformad för att möjliggöra rundkörning. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Uddevalla energi.

5.3.1.1 Dagvattenanläggning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningen inom allmän platsmark och kvartersmark med användningen "E₁ – Dagvattenanläggning". För att säkerställa att utbyggnaden av dagvattenanläggningen kommer ske villkoras genomförandet genom en planbestämmelse om villkor för startbesked. Beskrivning av fördröjnings- och reningsbehov samt rekommendationer för utformning finns i dagvatten- och skyfallsutredningen. Dagvattenanläggningen ska skötas via en gemensamhetsanläggning och ska inte vara ett kommunalt ansvar.

5.3.1.2 Vatten- och spillvatten

Vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut av Uddevalla Vatten AB och ska förläggas i allmän plats GATA med anslutningspunkt för respektive fastighet. Samtliga ledningar bedöms kunna anläggas med självfall.

Beroende på hur tomter och hus höjdsätts på kvartersmarken i södra delen av området, kan spillvatten behöva pumpas upp från nedre plan till anslutningspunkten. Detta sker i så fall på egen fastighet och avloppspumpen bekostas och sköts av fastighetsägaren. Förslagsvis höjdsätts mark och byggnader så att avlopp kan anslutas med självfall och avloppspump inte behövs.

5.3.2 Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av den allmänna platsen behöver ske innan utbyggnaden av bebyggelse på tomtmark för att säkerställa tillträde till respektive fastighet. Exploatören ska ansvara för utbyggnaden av den allmänna platsen och utbyggnaden bör ske i samråd med berörda ledningsägare.

Utbyggnad av vatten och spillvattenledningar på allmän plats inom användningen "GATA – Lokalgata" (fram till anslutningspunkt vid tomtgräns) utförs av Uddevalla Vatten AB i samverkan med exploatören som ansvarar för utbyggnaden av lokalgatan. Beskrivning av fördröjnings- och reningsbehov samt rekommendationer för utformning av dagvattenhantering inom gatemark finns i dagvatten- och skyfallsutredningen

Utbyggnad av el- och teleledningar föreslås utföras av respektive ledningsägare.

Exploatören bekostar och föreslås ansvara för utbyggnad av anslutningsväg utanför planområdet, mellan Madhagsvägen och planområdet, inom allmän plats GATA i den gällande detaljplanen för Bräcke-Strand.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planavgift

Planavgift avses inte tas ut i samband med beslut om bygglov. Plankostnader regleras i avtal mellan exploatören och Uddevalla kommun.

5.4.2 Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan skada eller förändring att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

5.4.3 Gemensamhetsanläggningar (GA)

De fastigheter som ingår i föreslagna gemensamhetsanläggningar för allmän plats samt teknisk anläggning, kommer gemensamt att bekosta drift och skötsel av dessa.

5.4.4 Drift allmän plats

Drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet (GATA och NATUR) bekostas av GA:n.

Uddevalla Vatten AB bekostar drift av vatten- och spillvattenledningar, Uddevalla energi bekostar drift av elledningar och nät-/ledningsägaren bekostar drift av teleledningar på allmän plats. Respektive fastighetsägare bekostar drift och underhåll av ledningar inom den egna fastigheten.

5.4.4.1 Drift vatten och spillvatten

Uddevalla Vatten AB bekostar drift av vatten- och spillvattenledningar. Respektive fastighetsägare bekostar drift och underhåll av ledningar inom den egna fastigheten.

5.4.4.2 Utbyggnad av väg

Utbyggnad av gatan föreslås bekostas av exploatören och underhåll av gatan av GA:n, där fastigheterna inom planområdet bör ingå.

5.5 Organisatoriska frågor

5.5.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan Uddevalla kommun och exploatören tas fram parallellt med planprocessen. Exploateringsavtalet tas fram för att säkerställa finansiering och genomförande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat följande:

- Exploatören bekostar all utbyggnad inom planområdet. Uppförandet av bostadshus på de nya enskilda fastigheterna regleras inte av avtalet och kan därmed bekostas av respektive fastighetsägare.

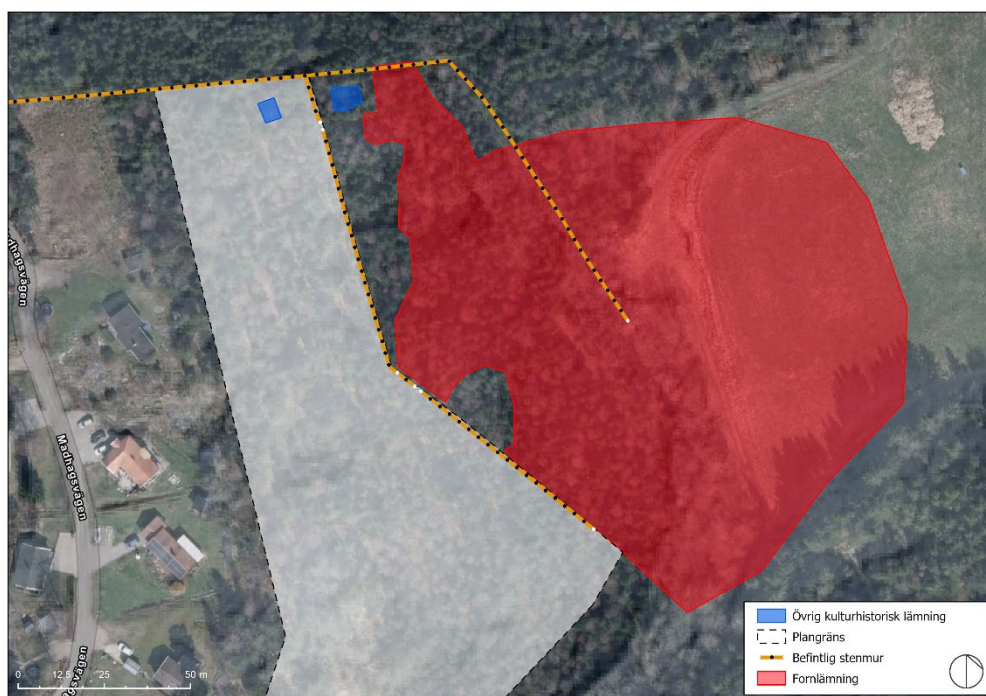
- Exploatören utför utbyggnad av dagvattenanläggning inom allmän platsmark och kvartersmark.
- Exploatören bekostar utbyggnad av anslutningsväg utanför planområdet, mellan Madhagsvägen och planområdet, inom allmän plats GATA i den gällande detaljplanen för Bräcke-Strand.
- Uddevalla Vatten AB ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar på allmän plats.
- Tidsintervall för omvandling av mark med träd och buskar med hänsyn till fåglar.
- Exploatören bekostar åtgärder i form av tillskapande och breddning av mötesplatser på Madhagsvägen.

5.5.2 Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras inom genomförandetiden, det vill säga inom 5 år från det datum planen får laga kraft. Allmän plats samt teknisk anläggning för dagvattenhantering behöver byggas ut innan startbesked kan ges.

5.6 Kulturvärden

I närområdet finns två lämningar registrerade i Kulturmiljöregistret (KMR) som *Övrig kulturhistorisk lämning L2022:1725* respektive *L2022:1727*. Lämningen *L2022:1727* som är belägen inom planområdet kommer att tas bort och ersättas av kvartersmark. Stenmuren som löper i områdets östra och norra gräns lämnas orörd och skyddas genom en planbestämmelse. Stenmuren som ligger i plangränsen i öster fyller en avgränsade och skyddandefunktion för fornlämningen *L1970:5930* som ligger intill planområdet.



Befintlig stenmur i orange lämnas orörd och skyddas genom en planbestämmelse inom planområdet

5.7 Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen föranleder prövning av marköverföring genom fastighetsbildningslagen och bildade av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Ev. ledningsrätter prövas genom ledningsrättslagen.

Eftersom fornlämningsområdet för fornlämningen öster om planområdet berörs av planläggningen, behöver planen prövas enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen har i yttrande den 6 juli 2022 meddelat kommunen att ett tillstånd till ingrepp i berört fornlämningsområdet enligt 2 kap. 12 § KML är möjligt, så länge som byggnation enbart sker väster om den avskiljande stenmur som löper tvärs genom området.

Ingrepp i fornlämning eller fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Exploatören behöver göra en ansökan om ingrepp i fornlämningsområdet.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

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 miljöbalken.

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 §§. 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.

Planområdet innehar idag begränsade naturvärden men är inom riksintresse för högexploaterad kust och angränsar till en fornlämning. En exploatering av Forshälla-Bräcke 17:1 är en fortsättning på den utbyggnad som redan skett vid Bräcke-strand och att bygga vidare på dessa strukturer bedöms inte medföra några betydande olägenheter för befintlig bebyggelse.

Sammantaget är kommunens bedömning med stöd i detta underlag att denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I undersökningssamråd 2022.12.21 framkommer att Länsstyrelsen delar denna bedömning och därför görs ingen strategisk miljöbedömning.

I Länsstyrelsens yttrande från undersökningssamrådet anges att stenmuren har en så tydligt avskiljande effekt gentemot kvartsmarken att den inte bör överskridas. Det betyder att bevarandet av stenmuren kommer att utgöra ett villkor för tillstånd till ingrepp i fornlämningsområdet.

6.1.1 Miljökonsekvensbeskrivning

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-22 § 174 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delar kommunen bedömning avseende betydande miljöpåverkan.

6.2 Kommunal

6.2.1 Detaljplan

I direkt anslutning till planområdet västerut finns detaljplanen för området Bräcke strand. Planen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2023-02-16 § 30 och vann laga kraft 2023-09-12. Till grund för detaljplanen Bräcke strand ligger en byggnadsplan med enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att den allmänna platsen inom området förvaltas via en förening där fastighetsägarna i området ingår.

Då angöring till planområdet sker via detaljplanen för Bräcke strand måste tillfarterna till planområdet anpassas utefter de lägen som finns givna i grannplanen.



Detaljplan Bräcke strand till vänster och planområde för detaljplan Forshälla-Bräcke 17:1 till höger.



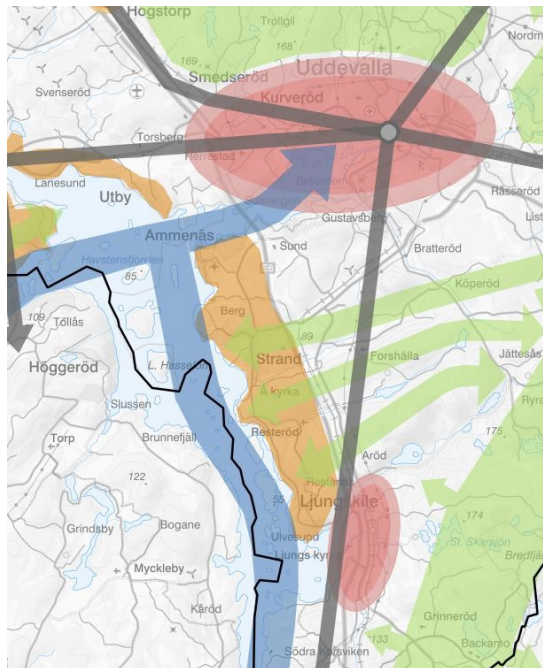
Detaljplan Bräcke strand till vänster och aktuellt planområdet till höger. Bilden illustrerar hur detaljplanen i väster säkerställer tillkomst till planområdet och ansluter till den aktuella planen.

6.2.2 Planbesked

Den 27:e maj 2020 § 167 (Dnr 2020.2386) beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Forshälla-Bräcke 17:1.

6.2.3 Översiktsplan

I översiktsplan 2022 pekas området för Fräknestranden generellt ut som ett tänkt bebyggelseområde på landsbygden. Områdets geografiska placering med närhet till både havet och goda kommunikationer gör Fräknestranden till ett attraktivt och populärt boende på landsbygden där kommunen ser att möjligheter för vidare utveckling finns.



ÖP 2022 – Uddevalla kommun. Fräknestranden ligger inom orangefärgat område, som står för bebyggelseområde.

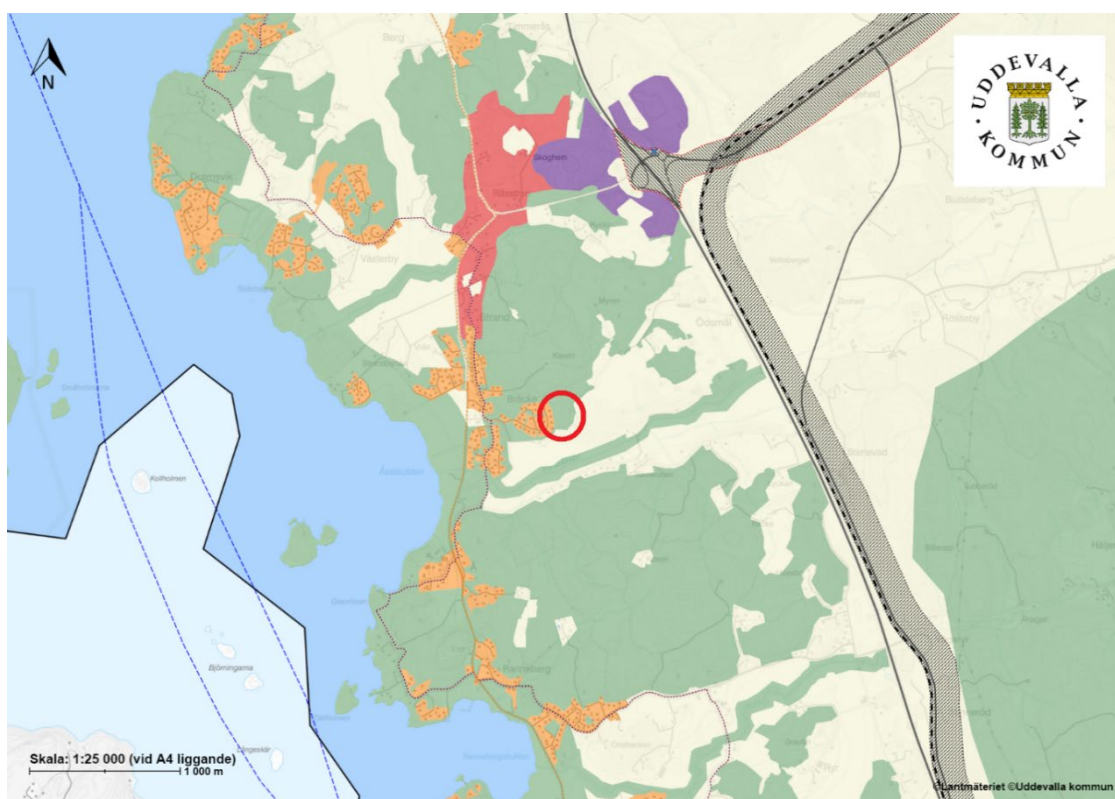
Inom området anges bland planeringsprinciperna att *”För ett effektivt markutnyttjande och varsamhet om naturmiljöer eller jordbruksmark ska förtätning eller komplettering av befintliga bebyggelseområden i första hand tillämpas. Servicen utvecklas i linje med servicen i orter av lokal betydelse. Nybyggnation ska anpassas till områdets karaktär och ansluta till redan befintlig bebyggelse.”*

I översiktsplanen anges riktlinjer för området som gäller exempelvis bevarande av grönområden och gröna stråk, tillgänglighet till kusten, kulturgeografiska förhållanden, kulturmiljö och landskapsbild. Översiktsplanen anger också att goda lösningar för vatten och avlopp ska vara en förutsättning för komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter.

Sammantaget bedöms detaljplanen till viss del påverka riktlinjer kring att bevara grönområden, då planområdet utgörs av naturmark idag. Detaljplanen bedöms i övrigt förenlig med kommunens utvecklingsinriktning för Fräknestranden och de kustnära områdena då området ligger i nära anslutning till ett redan utbyggt område med kommunalt vatten- och spillvattennät och nära till

goda kommunikationer. Detaljplanen bedöms i sin helhet inte stå i konflikt med någon av de övriga riktlinjerna för området.

I ett tidigt skede gav kommunen ett positivt planbesked till att pröva lämpligheten i att detaljplanlägga detta område. Efter att detta positiva planbesked lämnades antogs den nya översiktsplanen (ÖP 2022) och fick laga kraft. Arbetet med den nya översiktsplanen tog dock inte hänsyn till det redan lämnade positiva planbeskedet vilket fick följden att aktuellt område i mark- och vattenanvändningskartan har markanvändningen "Natur- och friluftsområde"/"Grönområde". Planbeskedet och denna detaljplans föreslagna markanvändning strider följaktligen mot den i översiktsplanen angivna markanvändningen och på grund av detta bedrivs arbetet med denna detaljplan genom ett utökat förfarande.

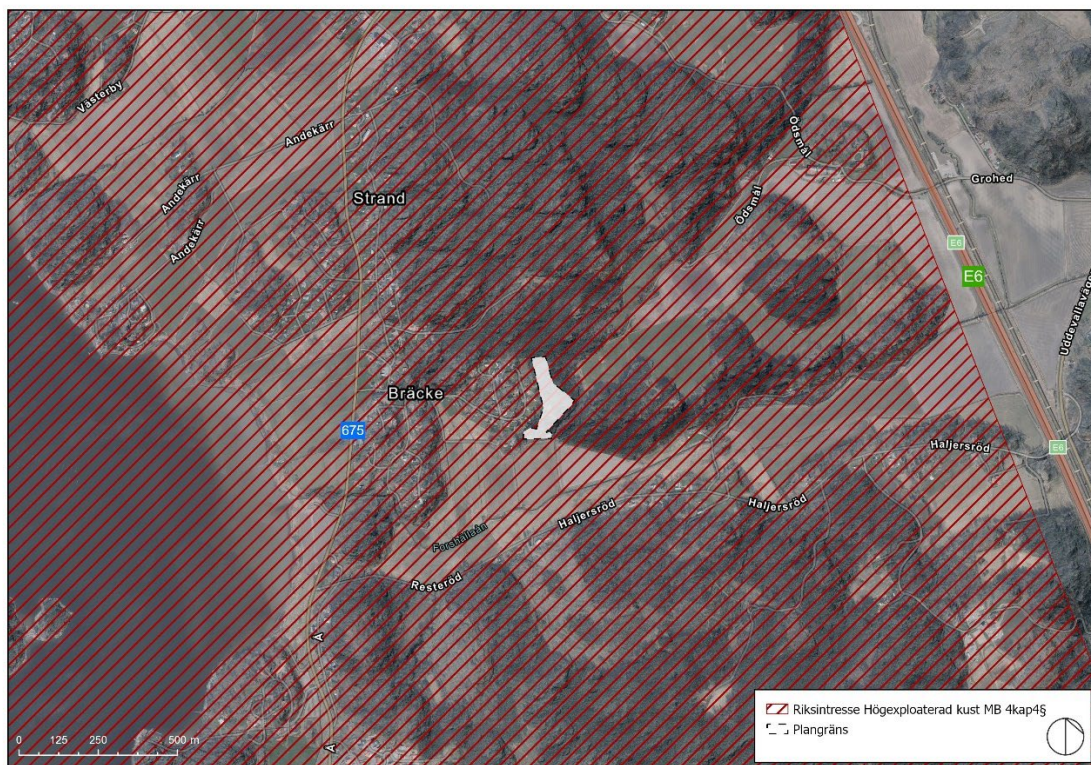


ÖP 2022 – Uddevalla kommun. Mark- och vattenanvändningskarta. Aktuellt planområde återfinns inom röd markering. Grön färg markerar "Natur- och friluftsområde". Se kommunens digitala översiktsplan för fullständig teckenförklaring.

6.3 Riksintressen

6.3.1 Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och skyddas enligt bestämmelserna i Miljöbalkens fjärde kapitel (4 kap. 4§ MB (1998:808)). Att många har tillgång till den miljö och de aktiviteter som den högexploaterade kusten erbjuder är nyckeldelar av detta riksintresse. Inom den högexploaterade kusten får exploatering ske om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Om dessa värden tas i beaktning hindrar inte detta skydd att ny bebyggelse uppförs.

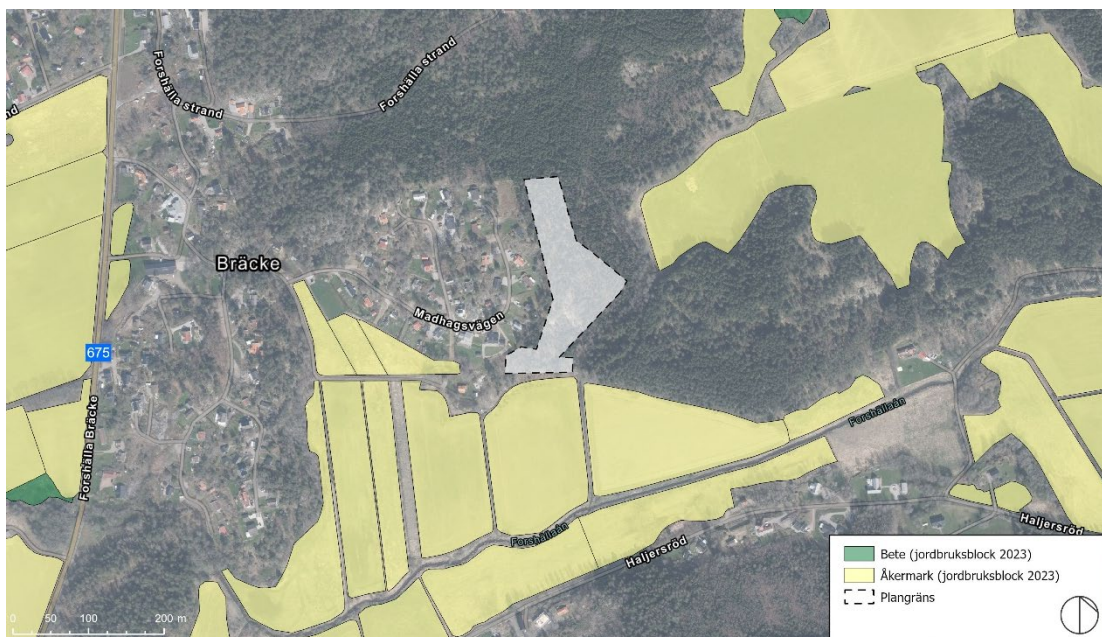


Riksidress för högexploaterad kust MB 4 kap 4§. Området för riksidresset markeras med röd skraffering.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.4.1 Jordbruksmark

Planområdet består idag av skogsmark som till viss del omges av stödberättigad jordbruksmark.



Stödberättigad jordbruksmark i planrådets närhet. Åkermark i gult och betesmark i grönt. Jordbruksverket 2023

Planområdet i sin helhet består idag av produktionsskog dominerad av gran med inslag av björk och tall. På grund av områdets begränsade storlek bedöms en exploatering inte strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel.



6.5.1 Vatten

Den kemiska statusen i Forshällaån är i dagsläget *ej god* och den ekologiska statusen *måttlig*. Miljökvalitetsnormerna för Forshällaån är att uppnå en god ekologisk status och en god kemisk ytvattenstatus, med undantag för polybromerade difenylterer (PBDE) och kvicksilver.

Den ekologiska statusen i området är påverkad av övergödning och har fått dispens till 2033 för att uppnå en god ekologisk status. Detta dels på grund av att åtgärder ska hinna att genomföras, dels att ekosystemet behöver tid för återhämtning efter genomförda åtgärder. Gällande PBDE och kvicksilver är Länsstyrelsens bedömning att det är tekniskt omöjligt att nå normerna för en god kemisk ytvattenstatus, vilket gäller för alla vattenförekomster i landet.



Vattenförekomster i området, Åsebukten och Forshällaån visas i blå färg.

6.6 Miljö

6.6.1 Strandskydd



Strandskyddets utbredning i närområdet. Strandskyddat område redovisas med blå skraffering.

Sedan 1975 skyddas områden i och kring hav, sjöar och vattendrag av strandskydd. Detta skydd sträcker sig på båda sidor om strandlinjen upp till 300 meter i syfte att säkra allmänhetens tillgång till strandområden och för att bevara goda livsmiljöer för djur- och växtliv.

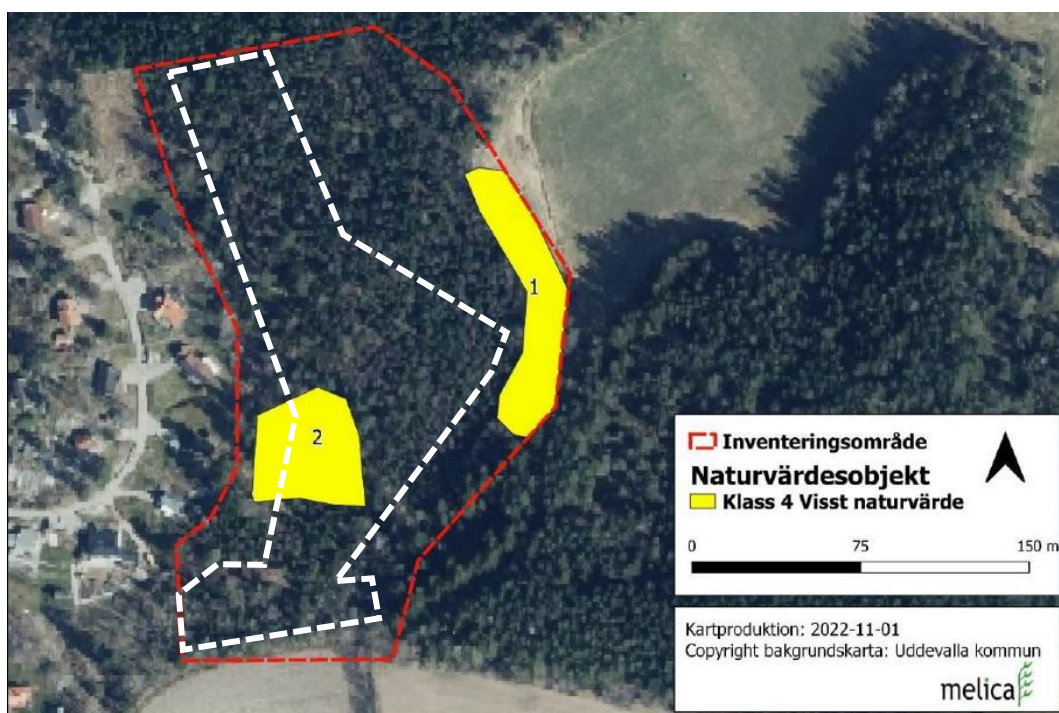
I planområdets närhet finns strandskyddade områden dels i Åsebukten (ungefär 600 meter från planområdet) i väster, dels söderut längs Forshällaån (ungefär 200 meter från planområdet). Inga av dessa strandskyddade områden påverkas av denna detaljplan.

6.6.2 Naturvärden

6.6.2.1 Naturvärdesinventering

Melica har genomfört en naturinventering med syfte att inventera och redovisa eventuella naturvärden inom och i anslutning till planområdet.

Inventeringsområdet, som omfattar ett större område än planområdet, består i nordväst av nyligen röjd granproduktionsskog med en stor inblandning av björk och enstaka äldre tallar. I södra delen av området minskar produktionsskogs karaktären och skogen övergår till att bestå av mer ädellövträd med ek och lönn och en del triviallöv av björk och asp med en stor inblandning av gran och några tallar. Åldersstrukturen är inte lika jämnt här som i produktionsskogen och några äldre träd förekommer, men allmänt är trädåldern ung (tydlig under 100 år) och död ved förekommer bara sparsamt. Solinstrålningen är god här i och med att den södra delen av inventeringsområdet består av en sydvänd slänt. Ett mindre område i väst utgörs av tallskog på hällmark med en stor förekomst av markväxande lavar och några enar (naturvärdesobjekt 2). I den östra delen är skogen fuktigare och ett större område med klibbal och andra lövträd finns (naturvärdesobjekt 1).



Naturvärdesobjekt 1 och 2 inom och i anslutning till planområdet är markerade med gult. En ungefärlig avgränsning av planområdet markeras med vitstreckad linje.

Bägge de utpekade naturvärdesområdena uppnår en naturvärdesbedömning som hamnar på klass 4, "visst naturvärde". Klass 4 är den lägsta klassen av naturvärden.

Naturvärdesområde 2, som delvis ligger inom planområdesgränsen, utgörs av en hållmarkstallskog som består av hållmark med tallar i olika ålder, ljung och enbuskar. Det finns rikligt med marklevande busklavar och området har nyligen röjts på yngre björk.

Den sammanlagda bedömningen av inventeringsområdet visar att granproduktionsskogen har minst värde för den biologiska mångfalden. Områden med gran och björk i 50–60 års ålder finns rikligt av och kan relativt snabbt återskapas. De enstaka äldre tallarna är värdefullare. Men det är bara vid naturvärdesobjekt 2 som det finns en sammanhållen helhet med äldre tallar och kontinuitetsvärden.

I naturvärdesinventeringen konstateras även att det utanför inventeringsområdet vid två olika tillfällen noterats tecken på häckning av mindre hackspett och fynden på Artportalen tyder på ett revir i närområdet som antagligen inkluderar inventeringsområdet. Med anledning av detta rekommenderas att en närmare bedömning av mindre hackspett utförs.

6.6.2.2 Fågelinventering

Med anledning av rekommendationen i naturinventeringen avseende bedömning av mindre hackspett har en fågelinventering utförts av Rådhuset Arkitekter AB.

Totalt noterades 20 fågelarter vid inventeringen och tillsammans med tidigare observationer så har totalt 24 fågelarter påträffats inom planområdet.

Inom området kan ett flertal fågelarter häcka och födosöka under häckningstiden. Fåglar kan också nyttja området både för övervintring och vila. Liknande områden för övervintring och vila bedöms finnas i närområdet. Grönfink, grönsångare, kråka, mindre hackspett och spillkråka är de arter som är rödlistade och/eller upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 och som skulle kunna påverkas av exploateringen. Dessa arter har bedömts med avseende på bland annat häckningsmiljöer, födosöksområden och revir.

För grönfinken försvinner delar av lämpliga häcknings- och födosöksmiljöer vid en exploatering. Något enstaka revir kan försvinna. Flera lämpliga häcknings- och födosöksmiljöer finns även i närområdet. Exploateringen bedöms enskilt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå för grönfinken. Möjligheten att upprätta en tillfredsställande nivå för fågelartens population påverkas därmed inte.

Lämpliga häckningsmiljöer för grönsångaren finns inte inom planområdet, men sannolikt i närområdet. Födosök kan dock ske inom planområdet. Exploateringen bedöms enskilt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå för grönsångaren. Möjligheten att upprätta en tillfredsställande nivå för fågelartens population påverkas därmed inte.

Några lämpliga häckningsmiljöer för mindre hackspett finns inte inom planområdet, men sannolikt i närområdet kring Forshällaån. Födosök kan dock ske i mindre omfattning inom planområdet. Exploateringen bedöms enskilt sannolikt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå för den mindre hackspetten. Möjligheten att upprätta en tillfredsställande nivå för fågelartens population påverkas därmed inte.



Lämpliga häckningsmiljöer för spillkråkan finns inte inom planområdet, men sannolikt i närområdet. Födosök kan dock ske inom planområdet. Exploateringen bedöms enskilt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå för spillkråkan. Möjligheten att upprätta en tillfredsställande nivå för fågelartens population påverkas därmed inte.

Även om ingen av dessa fågelarters population bedöms påverkas betydande av exploateringen så kan det finnas risk för grönfinken och kråkans revir vid en utbyggnad av planförslaget. Störst risk när det gäller störningar för fåglar bedöms främst finnas under häckningstiden. Påverkan kan då ske på revir i de miljöer som nyttjas. Arbeten som medför påverkan på biotoperna som utgör häckningsmiljöer bör inte ske under häckningsperioden. Därför rekommenderas att omvandling av mark med träd och buskar ska undvikas under perioden 1 april – 1 augusti. Tidsrestriktionen innebär att otillåten störning eller skada kan undvikas även för andra vanligt förekommande fågelarter i planområdet eller dess närområde.

Tidsintervall för omvandling av mark med träd och buskar regleras i exploateringsavtalet.

6.6.3 Dagvatten

6.6.3.1 Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av COWI som underlag för planarbetet. Utredningen har reviderats sedan samrådsskedet. Utredningen innehåller en principlösning för dagvattenhantering inom planområdet med utgångspunkt i riktlinjerna för dagvattenhantering i Uddevalla kommun. Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten och detta kommer även att gälla efter exploatering.

Planområdet består till stor del av urberg med tunt eller ett sammanhängande lager av morän. Infiltrationsmöjligheterna i området antas därför vara små. Generellt är planområdet småkuperat och kan delas in i tre delavrinningsområden. Marknivåer i planområdet varierar från cirka +48,5 meter över havet till +32,5 m med de högre nivåerna vid planområdets norra gräns. Uppströmsliggande fastighet norr om planområdet ägs av kommunen och den bidragande avrinningsytan är liten. Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomen Forshällaån. Forshällaån mynnar sedan i sin tur ut i Havstensfjorden (Åsebukten). Recipienten är Forshällaån som bedöms ha hög känslighet. Havstensfjorden bedöms också ha hög känslighet.

Utredningen redovisar rekommendationer för höjdsättning av mark inom planområdet. Föreslagna dagvattenanläggningar i utredningen dimensioneras för 20-årsregn. En beräkning av dagvattenflödet görs för nederbörd med återkomsttider 5, 10, 20 och 100 år.

Dagvattenhanteringen föreslås generellt hanteras genom en öppen, ytlig avledning av dagvattnet från hus och tomter mot krossdiken, som ger en trög avledning och möjliggör avskiljning av föroreningar. Dagvatten från vägen avleds ytledes till krossdiken längs med vägen och planområdets gräns i väst. Krossdikenas huvudfunktion är att avleda skyfall ut från planområdet. Ingen fördröjning sker i krossdiken. De huvudsakliga reningsprocesserna sker i en föreslagen dagvattendamm som placeras nedströms planområdet.

Ett avskärande dike längs med plangränsen i norr kommer att leda eventuell avrinning från uppströmsliggande mark förbi planområdet så att avrinningen härstammandes utanför planområdet

inte kommer att påverka planområdet. Dagvatten från föreslagna gångvägar kan avledas ytledes till krossdiken nedströms. Avledning kan ske genom trummor som anläggs under vägen.

Vattnet kommer inte att kunna infiltreras i krossdiken då infiltrationsmöjligheterna i planområdet anses vara små.

Dagvattnet leds söderut till en föreslagen damm där vattnet renas och fördröjs. Vid ett 20-årsregn förväntas flödet från planområdet öka från ca 23 l/s till 186 l/s. Detta beror främst på att andelen hårdgjord yta ökar efter exploatering. Med anläggande av den föreslagna dagvattenanläggningen inklusive den föreslagna dammen med en fördröjningsvolym på 400 m³ så fördröjs och begränsas utflödet till 1,5 l/s per hektar för att ta hänsyn till befintligt markavvattningsföretag nedströms.

Utredningen har även studerat översvämningssrisker. Exploateringen kommer inte orsaka försämrade översvämningssituation nedströms planområdet då allt dagvatten kommer att rinna av ytor inom planområdet och samlas i den föreslagna dammen nedströms.

Föreberäkningar innan och efter planerad exploatering har genomförts. Jämförelse med riktvärden för olika ämnen visar att efter exploatering kommer dagvatten utan rening att innehålla högre halter av suspenderade ämnen, koppar, zink samt näringsämnen än riktvärden. Efter rening sjunker halter av samtliga ämnen till under riktvärden men halterna av näringsämnen överstiger fortfarande befintliga nivåer.

Dagvattenhantering är generellt inte att anse som en anmälningspliktig vattenverksamhet. Inga föreslagna åtgärder innebär grävning eller andra arbeten i naturligt förekommande vattenområden eller vattendrag. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planförslaget inte utgör vattenverksamhet.

6.6.3.2 Markavvattningsföretag

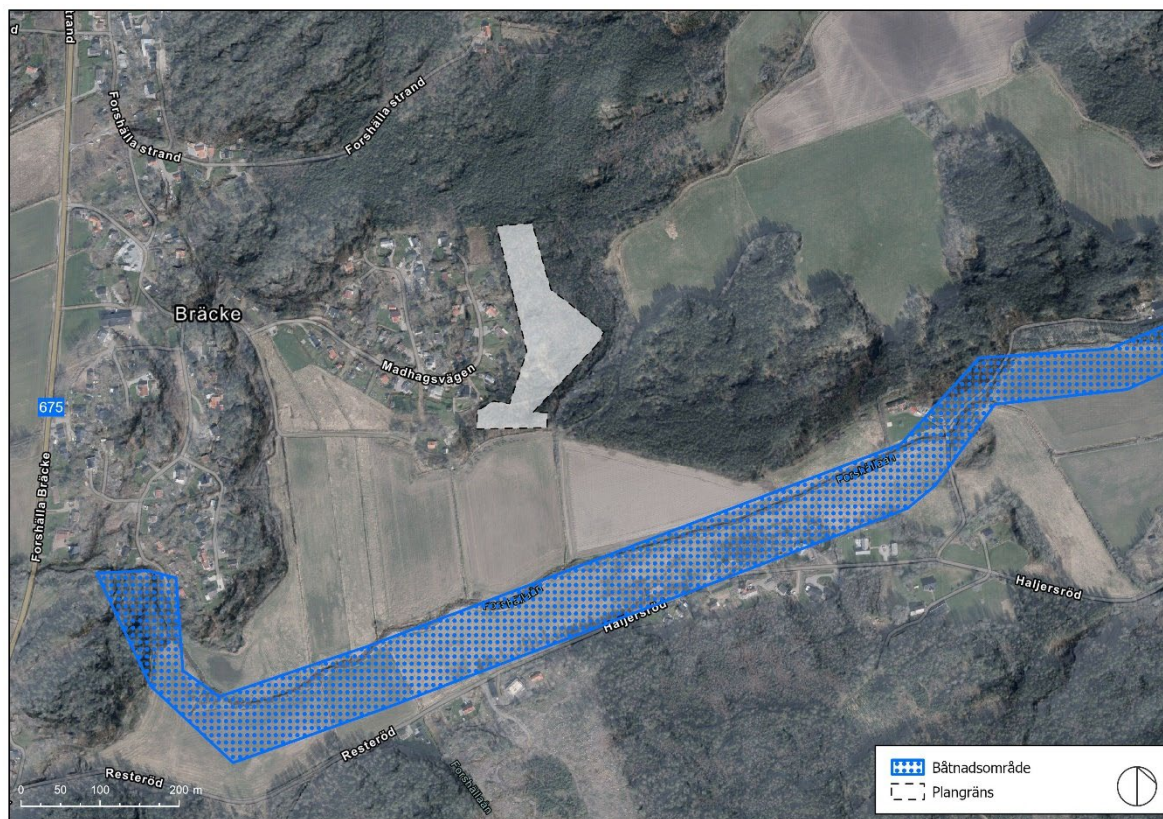
Längs Forshällaån söder om planområdet finns markavvattningsföretaget *Resteröd, Heljersröd m.fl. 1894*. Båtnadsområdet för markavvattningsföretaget ligger söder om planområdet, i anslutning till Forshällaån.

Ett markavvattningsföretag har som syfte att dränera och avleda överskottsvatten från ett markområde i syfte att öka dess produktivitet och avkastning. Historiskt sett har detta lösts med hjälp av att berörda fastighetsägare gått samman och bildat ett markavvattningsföretag där åtaganden och kostnadsandelar bestäms. Företag består ofta av ett så kallat "Båtnadsområde" (område som har nytta av torrläggningen) och eventuella diken.

Markavvattningsföretag är en tillståndsgiven vattenverksamhet. Ett markavvattningsföretag kan omprövas och avvecklas med hjälp av en ansökan av berörd part till Mark- och miljödomstolen (MMD). Är företaget aktivt kan även en överenskommelse träffas, även den behöver dock skickas till MMD för kontroll.

Framtida exploatering behöver ta hänsyn till markavvattningsföretaget som ska kvarstå. Avrinning från planområdet till markavvattningsföretaget ska begränsas till 1,5 l/s per hektar enligt Uddevalla kommun.

Anpassning av planförslaget och dess hantering av dagvatten har skett så att avrinningen till befintliga diken ska regleras och befintligt markavvattningssystem kan kvarstå även efter exploatering. Markavvattningsföretaget ska höras som sakägare i planarbetet.



Båtnadsområde för markavvattningsföretaget Resteröd, Heljersöd m.fl. 1894.

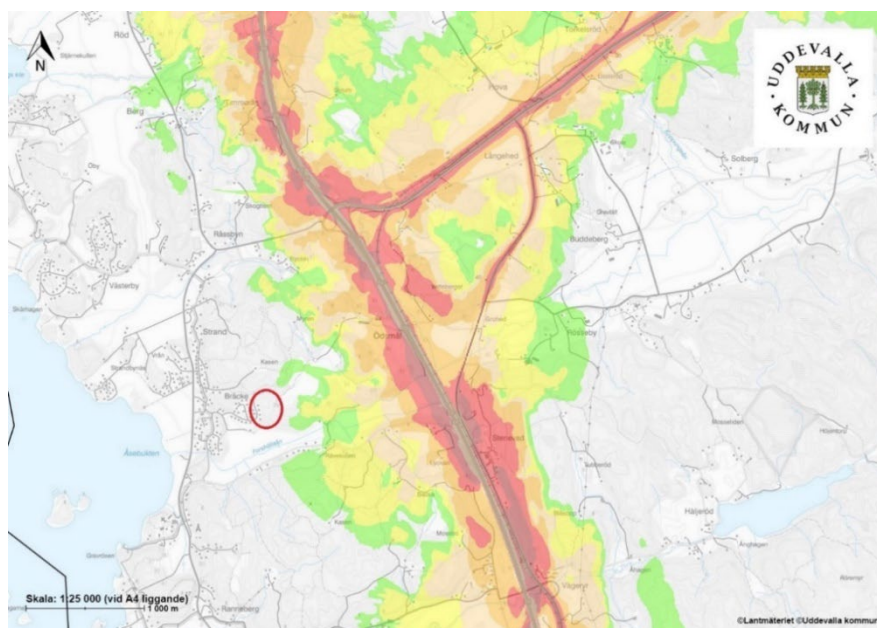
6.7 Hälsa och säkerhet

6.7.1 Omgivningsbuller

De stora bullerkällorna i närområdet är dels väg 675 i väster, dels väg E6 i öster. Kommunen har 2007 tagit fram en trafikbullerkartering med tillhörande åtgärdsprogram år 2011. Dessa beräkningar visar att bullernivåerna i området understiger 40dbA, vilket är långt under lagstadgade gränsvärden.

Årsdygnsmedeltrafiken (ÅDT) för den sträcka av E6 som passerar planområdet är 8000-12 000 fordon och hastighetsgränsen är 110 km/h. Kring E6 finns en viss bullerproblematik och trafikbuller från E6 kan upplevas i området men då på nivåer under gällande riktvärden.

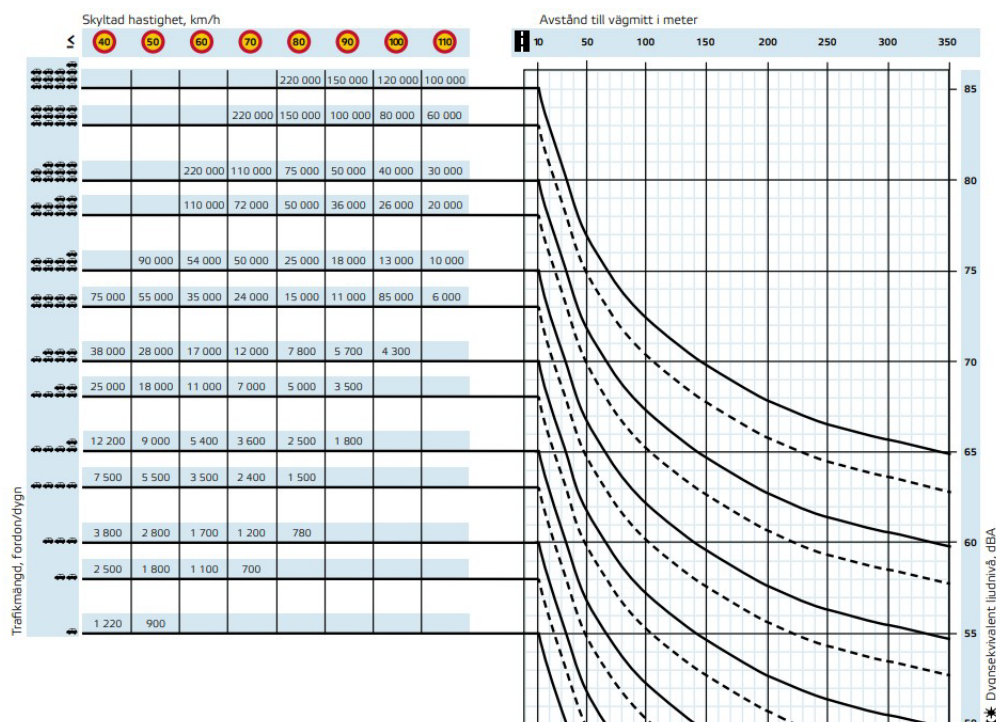
Längs väg 675 beräknar Trafikverket att mellan 1000–2000 fordon passerar per dag (ÅDT). Avståndet mellan planområdet och väg 675 är som minst ca 550 meter och hastighetsgränsen på väg 675 är 70 km/h. I tabellen på följande sida framkommer att planområdet därav påverkas mycket lite av vägbuller från väg 765, och ligger långt under riktvärdet på 60 dBa ekvivalent ljudnivå.



Bullerkartering, planområdet inom röd markering.

I det befintliga småhusområdet i direkt anslutning till planområdet är trafiken mycket begränsad då gatan inte har någon genomfartsfunktion och därav endast trafikeras av rörelser till och från de befintliga fastigheterna i området.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att området inte riskerar att uppleva bullernivåer som överskrider gällande riktvärden och att det därmed inte finns behov av en ytterligare bullerutredning.



Tabell från Boverkets information om trafikbuller. Tabell visar förväntade bullernivåer utifrån avstånd till väg och vägens skyltade hastighet.

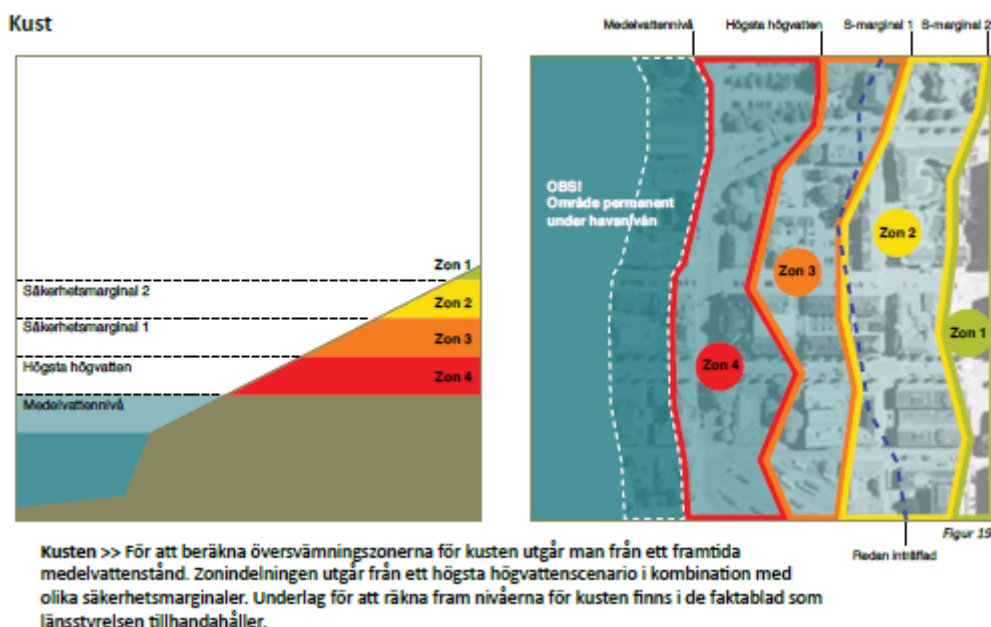
6.7.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger inte inom skyddszonen för transportled med farligt gods. Det finns ingen annan verksamhet som medför förhöjda risker för olyckor i planområdets närhet.

6.7.3 Risk för översvämning

Problematik i samband med förhöjda vattennivåer är något som blir vanligare till följd av både förhöjda havsvattennivåer och kraftigare skyfall. I Länsstyrelsens rapport Stigande vatten har SMHI 2014 beräknat ett karakteristiskt havsvattenstånd i både dagens och i ett framtida klimat. Från denna rapport kan fyra planeringszoner beräknas fram att förhålla sig till vid samhällsplanering och byggnation. Dessa zoner är:

- Zon 4 upp till +2,5 meter över havet
- Zon 3 +2.5 till 3,0 meter över havet
- Zon 2 +3.0 till 3,5 meter över havet
- Zon 1 över 3,5 meter över havet



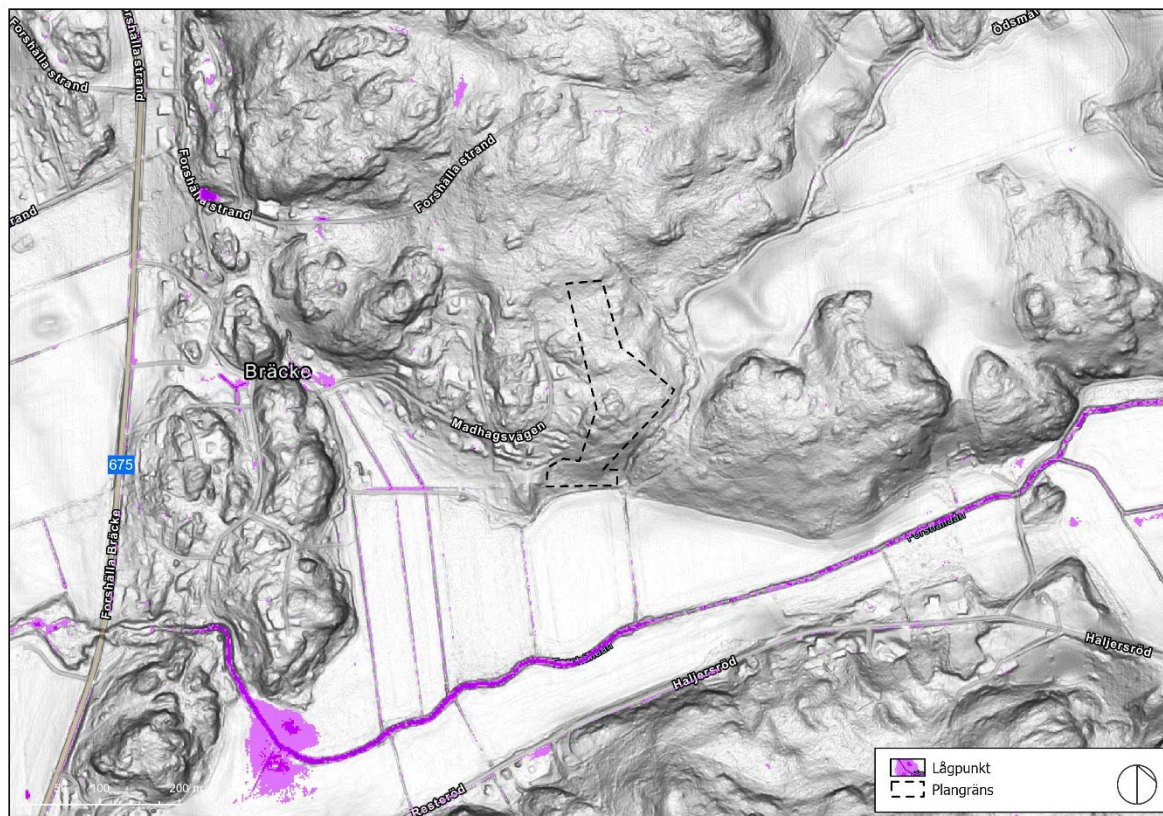
Ur Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Västra Götalands och Värmlands län.

På grund av att området är högt beläget jämfört med sin omgivning och sluttar relativt kraftigt mot söder uppfyller all planerad bebyggelse inom området de krav som ställs för zon 1. De närmsta lågpunkterna finns söder om planområdet längs Forshällaån och vid omkringliggande åkrar.

Tillfart till planområdet sker från väg 675, Ulvesundsvägen, vilken är en väg som följer terrängen och varierar i höjd över havet. 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 extremt väder i framtiden kan delar av väg 675 översvämmas. Boende i planområdet har i dessa situationer fortfarande möjlighet att röra sig norrut längs med väg 675 mot Uddevalla och har

därmed en säkrad utfart. I dessa situationer begränsas dock möjligheterna att färdas söderut vilket medför att det i framtiden kommer krävas en översyn av väg 675 för att garantera framkomligheten för områdena längs med Fräknestranden även vid förhöjda vattennivåer.

Sammantaget bedöms riskerna för förhöjda vattennivåer inom området som små. Utanför området kan väg 675 söderut översvämmas vid extremväder.



Lågpunkter markerade med lila färg. Ju mörkare lila, desto djupare lågpunkt.

6.7.4 Risk för erosion

Underlag och karteringar från SGI och SGU ger inga indikationer på erosionsproblematik i området.

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet av Bohusgeo. Undersökningen visar att jorddjupet inom planområdet är litet. Området ligger inte i direkt anslutning till något vattendrag.

6.7.5 Risk för skred

Befintliga underlag och karteringar från SGI och SGU ger inga indikationer om skredproblematik i området. Enligt den ytliga jordartskartan från SGU består området huvudsakligen av urberg med inslag av sandig morän.

Den geotekniska undersökningen som tagits fram i samrådsskedet, Bohusgeo 2023.01.31, anger att inga branta jordslänter och slänter med lösa jordlager bedöms förekomma i det område som ska bebyggas med bostäder. Släntstabiliteten bedöms därför som tillfredsställande för slänter som kan påverka bostadsområdet och risken för skred i detta område är mycket liten.

Efter granskningen har en kompletterande geoteknisk undersökning genomförts, Bohusgeo 2024.09.27. Denna undersökning omfattar de delar av planområdet som ligger söder om planerade bostadsfastigheter, området för dagvattenanläggning, E₁.

Enligt utredningen bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande vid befintliga förhållanden om markytan inte belastas ytterligare. I anslutning till bäckravinen i öster är släntstabiliteten otillfredsställande under befintliga förhållanden, men ett eventuellt skred/ras vid ravinen bedöms inte påverka detaljplaneområdet.

Beräkningarna visar att släntstabiliteten påverkas negativt vid tillkommande belastningar på markytan. I stora delar av planerat naturområde (område för dagvattenanläggning, E₁) bedöms tillkommande belastning behöva begränsas till 5 kPa för att släntstabiliteten ska kunna bedömas som tillfredsställande.

Vid utbyggnad av den planerade dagvattendammen i nedre delen av planområdet behöver stor hänsyn tas till den geotekniska stabiliteten. Eftersom slänten är känslig för tillkommande belastning bedöms inte dagvattendammen kunna anläggas direkt på befintlig mark. En möjlig lösning bedöms vara urschaktning till berg och återfyllning med krossmaterial som packas.

Släntstabiliteten för dagvattendammen behöver utredas ytterligare vid detaljprojektering, när utformning, utbredning och nivåställning är bestämd. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att behöva utföras vid dammen för att mer i detalj kunna bestämma jorddjup och jordens egenskaper.

Eftersom släntstabiliteten i naturområdet kan försämrats vid schaktning, ska risken för släntstabilitetsproblem beaktas vid schaktarbeten i området. Detta gäller inte minst vid eventuell schakt för dagvattendammen. Schaktslänter kan behöva kläs med krossmaterial för att uppnå tillfredsställande stabilitet och för att minska risken för erosion.

6.7.6 Risk för ras

Befintliga underlag och karteringar från SGI och SGU ger inga indikationer om problematik i området. Enligt den ytliga jordartskartan från SGU består området huvudsakligen av urberg med inslag av sandig morän vilket kan ge förutsättningar för ras.

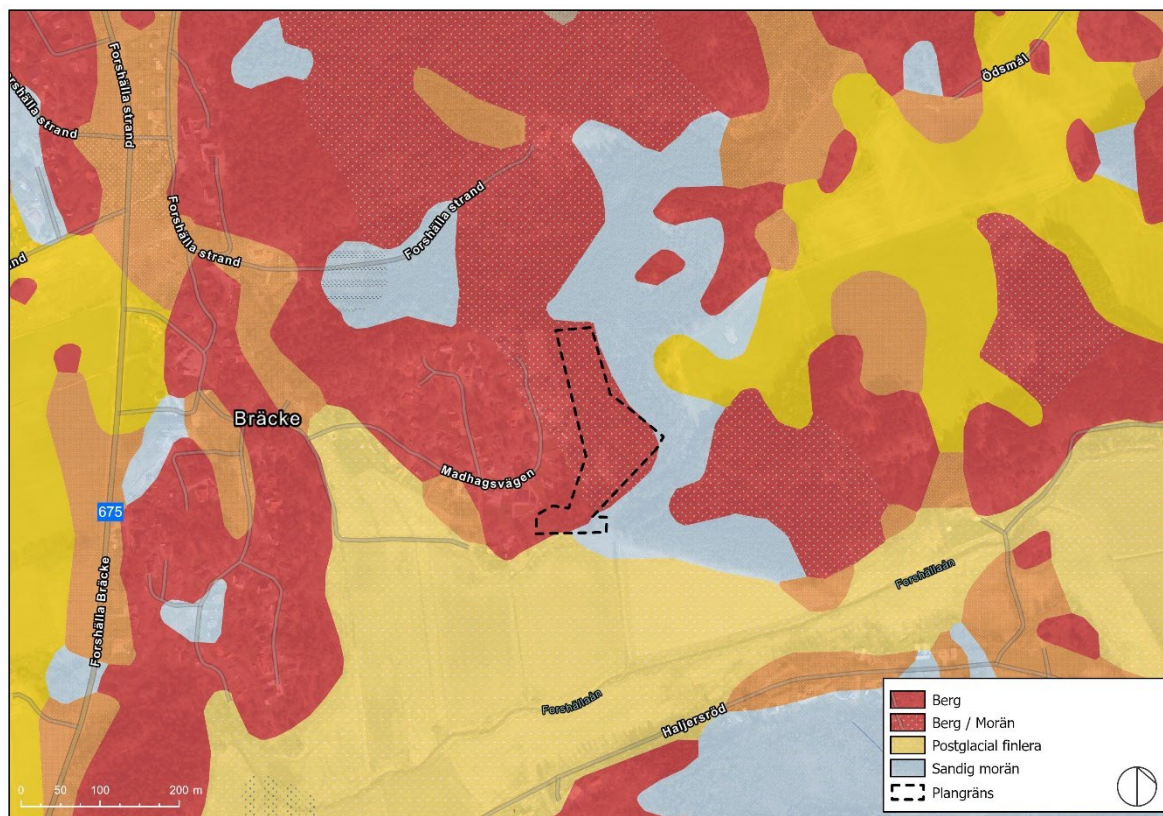
I den geotekniska undersökningen har även en besiktning med bedömning av risken för bergras och blocknedfall utförts.

Block förekommer inom hela undersökningsområdet. Samtliga block bedöms dock ligga stabilt under befintliga förhållanden, utan risk för blocknedfall. Söder om bostadsområdet har ett fåtal block påträffats som ligger i en brant slänt. Dessa block kommer dock inte att riskera att påverka planerade bostadstomter.

Efter granskning utfördes en kompletterande besiktning med bedömning av risken för bergras eller blocknedfall för E₁-området i detaljplanens södra del. Block förekommer inom hela området men bedöms ligga stabilt under befintliga förhållanden, utan risk för blocknedfall. Vid schaktning vid

foten av block bedöms blockstabiliteten kunna bli otillfredsställande, vilket innebär att en bedömning av behovet av blockrensning ska utföras innan schakt utförs.

Förekommande berghällar bedöms bestå av gnejs och är i regel släta eller rundade. Risk för bergras bedöms inte förekomma under befintliga förhållanden.



Jordartskarta över området. Planområdet markerat med svart streckad linje.

6.7.7 Förorenad mark

Mycket information kring misstänkta eller konstaterade föroreningar finns samlat hos Länsstyrelsen. Det kan exempelvis handla om att tillståndspliktiga verksamheter bedrivits på platsen eller att det funnits lokala deponier, detta underlag sammanställs i databasen *EBH-stödet*.

I denna databas finns inga kända eller misstänkta föroreningar inom planområdet eller i dess närhet. Det finns utöver detta inte heller några ytterligare uppgifter som gör gällande att området riskerar att vara förorenat.

6.8 Geotekniska förhållanden

Området bedöms enligt den geotekniska utredningen, med ledning av kartering och utförda handsonderingar, bestå av tunna jordlager på berg och berg i dagen. Stopp har erhållits på mindre än 1 meters djup under markytan vid samtliga handsonderingar. Erhållna stopp har bedömts vara mot sten, block eller berg. Block förekommer sporadiskt i hela området.

I huvudsak bedöms jordlagren bestå av friktionsjord som mot ytan har organiskt innehåll. Bedömningen av jordlagrens sammansättning baseras på fältbedömningar av jordprov, där proverna bedömdes som sand och silt och bitvis var humushaltiga. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.



Karta från geoteknisk utredning (Bohusgeo, 2023.01.31). Svarta linjer markerar områden med ytnära eller synligt berg.

6.8.1 Radon

I samband med den geotekniska undersökningen har mätning av markradonförhållanden utförts. Mätningarna redovisas i Projekterings-PM Geoteknik, Bohusgeo 2024.09.27.

Med ledning av uppmätta värden och förekommande berg och jord klassas marken enligt BFR R85:1988 delvis som lågradonmark och delvis som normalradonmark. Det rekommenderas att området i stort hanteras som normalradonmark vid val av byggnadstekniska åtgärder.

Bedömningen gäller befintliga förhållanden. Om massor tillförs området bör massornas radonklassning undersökas. Observera också att berg kan ändra klassning om det sprängs ut.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har inte uppmätts. Eftersom området ligger högt beläget med slänter mot både väst, syd och öst bedöms området generellt vara väl-dränerat. Vid platsbesök i samband med den geotekniska undersökningen noterades enstaka mindre vattensamlingar i områdets norra del.

6.10 Kulturmiljö

Inom planområdet finns två husgrunder från historisk tid (konstruerade efter år 1850). Husgrunderna är registrerade i Kulturmiljöregistret (KMR) som *Övrig kulturhistorisk lämning L2022:1725* respektive *L2022:1727*.

Söderut från planområdet i dalgången och vid Forshällaån finns ett område som har pekats ut som värdefull bebyggelsemiljö i kulturmiljövårdsprogrammet. Detta område sträcker sig mellan Ulvesund och Ranneberg och är "präglad av äldre gårdsmiljöer, samt sommarvillor och sommarstugor från 1900-talet". Bebyggelsen i detta område präglas av en lång historia i mötet mellan den äldre jordbruksbebyggelsen och den under 1900-talet tillkommande fritidsbebyggelsen med kopplingar till vatten och rekreation.

Forshällaån är också preliminärt utpekad som ett område med "högt kulturhistoriskt värde" enligt Länsstyrelsens inventering om vattenförvaltning och kulturmiljöer.

I gränsen till planområdet i norr och öster löper en stenmur. Stenmurar är landskapselement som tätt hänger samman med hävder, gränser och skötsel från äldre tider vilket gör murarna viktiga ur ett kulturmiljöperspektiv.



Området kring Forshällaån är ett område med "högt kulturhistoriskt värde" enligt Länsstyrelsens inventering om vattenförvaltning och kulturmiljöer.

6.10.1 Fornlämningar

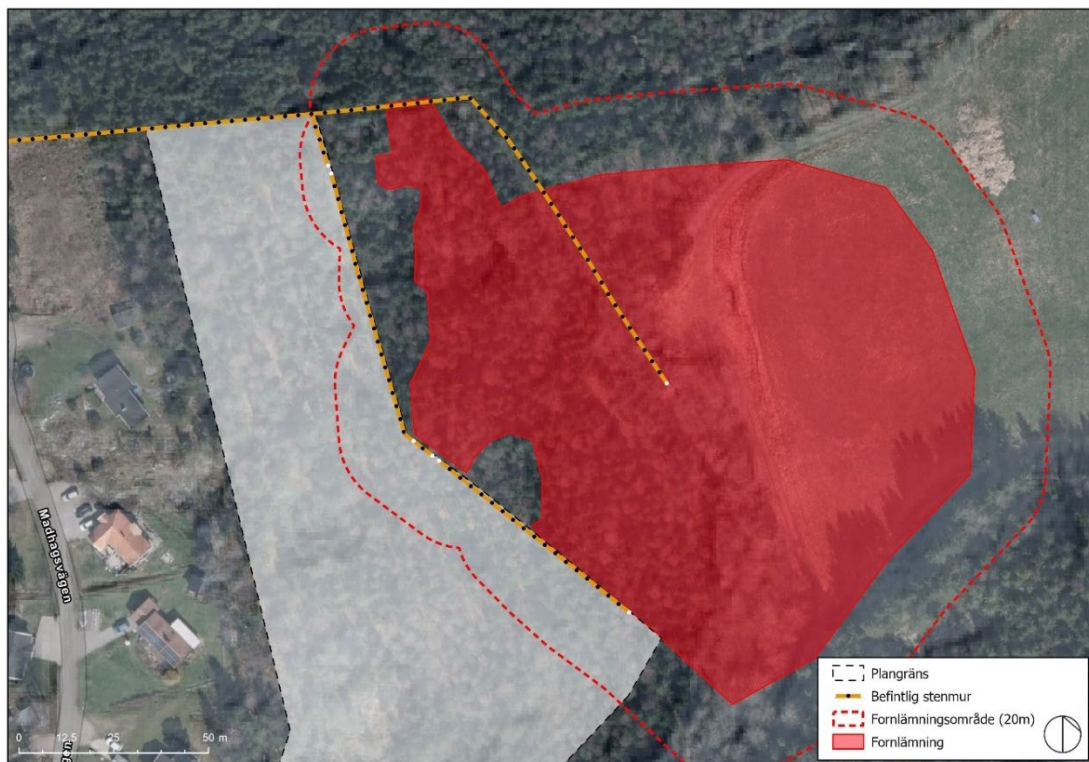


Illustration över fornlämning samt fornlämningsområde samt befintlig stenmur

Öster om planområdet finns en i KMR registrerad fornlämning - L1970:5930. Fornlämningen är förundersökt av Bohusläns museum 2022 (Rapport 2022:15). I samband med denna förundersökning justerades fornlämningens utbredning något och fornlämningen sträcker sig nu direkt till östra sidan om plangränsen i vissa lägen.

Till fornlämningen hör ett fornlämningsområde med syfte att skydda fornlämningen. Enligt uppgifter från Länsstyrelsen sträcker sig detta fornlämningsområde 20 meter utanför fornlämningens yttre gränser. Detaljplanens genomförande förutsätter att tillstånd till ingrepp i lagskyddat fornlämningsområde till fornlämning L1970:5930 erhålls innan byggnation kan påbörjas.

Länsstyrelsen har vid undersökningssamrådet (2022-12-21, ärendebeteckning 402-52029-2022) meddelat att byggnation kan accepteras (och därmed tillstånd kan ges) inom fornlämningsområdet under förutsättning att inga ingrepp görs i den stenmur som avgränsar fornlämningen.



Stenmur i områdets östra del.

6.11 Fysisk miljö

Direkt väster om planområdet ligger det befintliga området Bräcke som är präglad av småhusbebyggelse. Detta är ursprungligen ett fritidshusområde men på grund av dess strategiska läge har detta område, likt många andra på Fräknestranden mellan Uddevalla och Ljungskile, fått en allt större inslag av permanentboende. Centralt i Bräcke finns gemensamma ytor med en fotbollsplan, bänkar och en gungställning.

Omgivande naturområden används idag i viss mån för rekreation och vissa enklare stigar finns. Karaktäristiskt för området idag är de större stenmurar som löper i områdets norra och östra delar. Stenmurar är generellt biotopskyddade i jordbruksmark men har inte samma skydd när de är belägna i skogsmark utan lyder då under hänsynsreglerna som finns i skogsvårdslagen.

6.12 Sociala

Fräknestranden är ett område med ökande befolkningsunderlag och trots den glesa exploateringen är det generellt nära till allmänna kommunikationer och kommunal service. Närmsta förskola ligger till exempel endast ca 1,5 kilometer från området. Direkt i närområdet finns också en kommunal badplats vid Saxenhof och Åh Stifts- och konferensgård.

Inom bostadsområdena är trafikflödena låga och rörelser i området bör kunna ske tryggt, trots avsaknaden av separerade gång- och cykelvägar och allmän belysning. Även längs väg 675 som passerar väster om planområdet saknas en uppdelning mellan olika trafikslag. Gående och cyklister behöver alltså dela på körbanan med biltrafikanter, vilket kan innebära en säkerhetsrisk och kan upplevas som otryggt då denna vägsträcka är mer trafikerad och hastigheterna högre.

Centralt i angränsande bostadsområde finns gemensamma ytor som en fotbollsplan och en mindre lekplats. Planområdet används idag för rekreation, främst genom den stig som går genom norra delen av området.

Barnkonventionen är sedan 1 januari 2020 lag i Sverige. Konventionen innehåller 54 artiklar avseende mänskliga rättigheter för barn. De artiklar som främst är aktuella i samband med fysisk planering är:

- Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.
- Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.
- Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat.
- Barn har rätt till lek, vila och frid.

6.13 Teknik

6.13.1 Vatten och spillvatten

Området ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar och i angränsande område är kommunalt vatten och spillvattensystem utbyggt. Tillkommande bebyggelse ansluts och införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

6.13.2 Elförsörjning

Nätägare i området är det kommunala energiföretaget Uddevalla energi. I den nyligen lagakraftvunna detaljplanen för Bräcke strand finns mark reserverad för en ny transformatorstation. Att denna station byggs är en förutsättning för att ytterligare byggnation ska tillkomma i området.

6.13.3 Uppvärmning

Det finns inget utbyggt nät för kommunal värme i området.

6.13.4 Avfall

Insamling av avfall bör ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall. Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av Uddevalla Energi. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, tidningar med mera.

Den hushållsnära insamlingen ska sorteras i matavfall respektive restavfall och bör enligt Renhållningsordningen finnas inom rimligt gångavstånd. Övrigt avfall sorteras och slängs på närmaste återvinningsstation. Undantag från kraven på insamling är egen kompostering som är tillåten för trädgårdsavfall, övrig kompostering kräver skriftlig anmälan till nämnden för miljöfrågor. Den återvinningsstation som ligger närmast finns vid Lerbomotet ca 3 km från området. Närmaste återvinningscentral finns i Ljungskile ca 9 km söderut.

I kommunens renhållningsordning finns principskisser över de ytor som krävs för att ett hämtningsfordon ska kunna komma fram. Enligt dessa ska vägbanan vara minst 3,5 meter bred och det ska finnas en fri bredd ovan mark om minst 5,5 meter.

6.14 Service

Planområdet är strategiskt beläget mellan Uddevalla centrum (ca 14 km), Torp köpcentrum (ca 11 km) och Ljungskile tätort (ca 11 km). Fördelat mellan dessa tre målpunkter finns ett stort utbud av vård, omsorg, service, handel och resecentrum inom relativt korta avstånd.

Närmaste förskola är förskolan Lustträdgården belägen vid Åh stiftsgård cirka 1,5 kilometer från planområdet. För att ta sig till förskolan till fots behöver man gå längs med väg 675 som inte har någon separat gång- och cykelbana. Busshållplats finns vid Åh, men antalet avgångar är begränsade. Grundskola finns ca 6 km bort i Forshälla och gymnasium finns i centrala Uddevalla. Närmste sjukhus finns i Uddevalla och i Trollhättan. Det finns även planer på att bygga ut en ny F-6 skola vid Skäret ca 5,5 norr om planområdet.

I Sundstrand ca 7 km norr om planområdet finns en mindre dygnet-runt öppen närbutik.

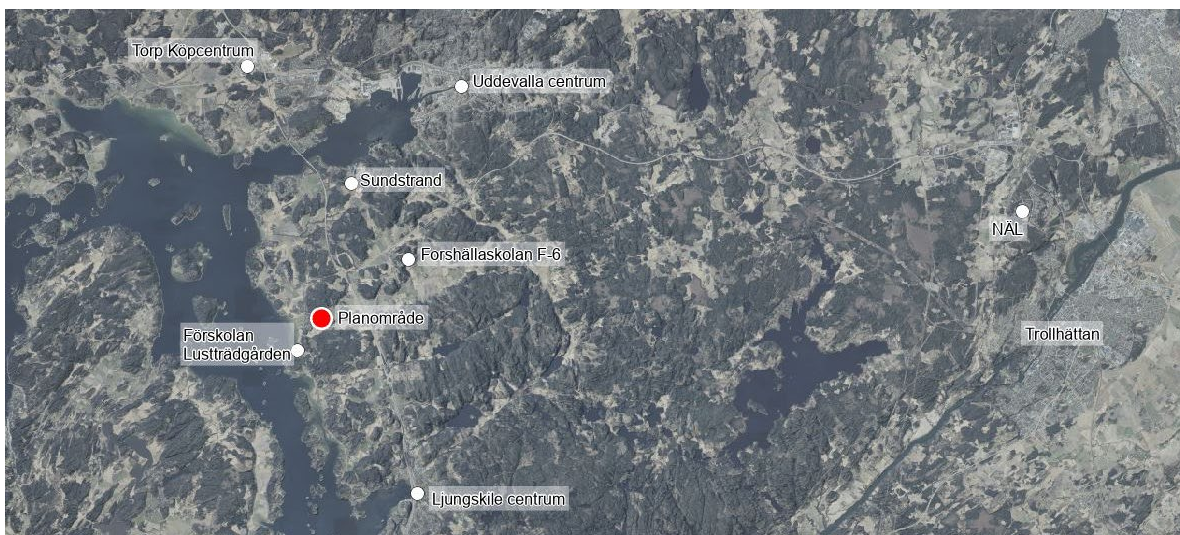


Illustration som visar planområdets läge i förhållande till omkringliggande service och tätorter.

6.15 Trafik

Uddevalla kommun har som mål att minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar. Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. Området ligger nära väg E6 som är en stor kommunikationsled både norrut mot Oslo och söderut mot Göteborg och Malmö.

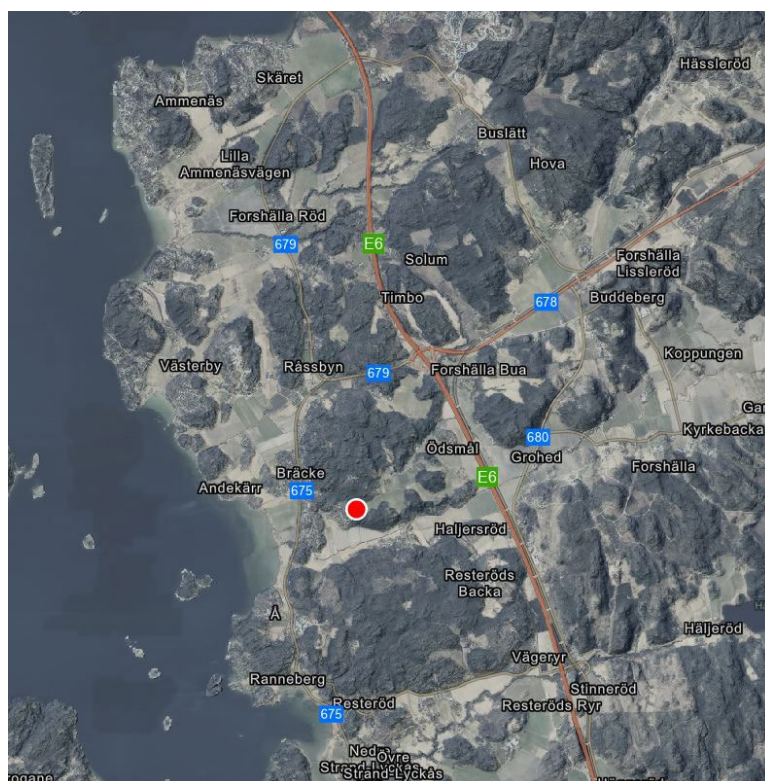


Illustration som visar planområdets läge i förhållande till omkringliggande vägar och orter.

Planområdet nås från väg 675 genom området Bräcke i väster. Separerade gång- och cykelvägar saknas längs befintliga enskilda och statliga vägar i och runt området. Lokalt inom området är trafikvolymerna låga, på omkringliggande landsvägar är trafikflödena högre. Längs väg 675 beräknar Trafikverket att mellan 1000–2000 fordon passerar per dag (årsdygnsmedeltrafik - ÅDT).



Gatorna inom det befintliga bostadsområdet i väster förvaltas via en fastighetsägarförening och utgörs av grusvägar med en bredd på cirka 4 meter. Gatulutningarna och gatubredderna i området varierar något. Mellan befintliga bostadsfastigheter i öst finns det reserverat utrymme för tillfart till planområdet, även om dessa vägar inte är utbyggda i dagsläget.

Enligt kommunens riktlinjer för parkering ligger planområdet inom det som beskrivs som Zon 3 där riktlinjerna anger att ett enbostadshus bör ha minst 1 parkering för boende och minst 0,1 parkering för besökande. Inom planområdet löses parkeringen bostadsnära på egen tomt.

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Åtorp norra belägen vid väg 675 ungefär 600 meter väster om planområdet. Denna hållplats trafikeras av buss mot Ljungskile och Uddevalla ungefär en gång per timma med undantag för sen natt och tidig morgon. Restiden med buss till Kampenhofs resecentrum, centralt i Uddevalla, är ca 30 minuter och till Ljungskile station ca 15 minuter. Från Ljungskile station finns vidare kommunikationer både via buss och järnväg.

7 KONSEKVENSER

7.1 Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet bedöms att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning eller avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för bostäder och teknisk anläggning på privat mark och ny allmän plats i form av GATA och NATUR.

Den allmänna platsen inom planområdet föreslås skötas genom att en gemensamhetsanläggning (GA) bildas och att en samfällighetsförening ansvarar för drift och skötsel. Den allmänna platsen kan antingen upptas i den GA som är under bildande i samband med detaljplanen för Bräcke-strand, eller ingå i en ny GA där endast fastigheterna inom planområdet ingår. Kommande fastigheter ska ingå i kommande gemensamhetsanläggning inom området för Bräcke-strand, för att säkra tillkomst till det aktuella planområdet. Detta påverkar andelstalen för ingående fastigheter i denna anläggning. Dagvattenanläggningen inom det aktuella planområdet föreslås få en gemensam förvaltning och därmed inte skötas av kommunen. Fastighetsreglering bedöms ej behöva ske för att möjliggöra gemensamhetsanläggningarnas bildade eller drift.

Fastighet	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Ledningsrätt/GA
17:1	9 329 m ²	Kvartersmark bostäder, nya avstyckade fastigheter	
17:1	1 008 m ²	Allmän plats GATA, kan ligga kvar på nuvarande fastighet	Nya ledningsrätter för VA, el och teleledningar
17:1	428 m ²	Allmän plats NATUR, kan ligga kvar på nuvarande fastighet	Gångstråk och diken för avledning av dagvatten
17:1	6 195 m ²	Kvartersmark teknisk anläggning, dagvattenanläggning, kan ligga kvar på nuvarande fastighet	GA ska sköta anläggningen.
Samtliga ingående fastigheter i kommande gemensamhetsanläggning inom Bräcke-strand.			Förändrade andelstal i gemensamhetsanläggningen.

7.2 Natur

7.2.1 Grönområde

I och med exploateringen av planområdet kommer skogsområdet i huvudsak att ersättas av kvartersmark med småhusbebyggelse. Planens konsekvenser för grönområden kan trots detta bedömas som begränsad med tanke på planområdets storlek och eftersom naturvärdesinventeringen inte visar på några höga naturvärden i området. Exploateringen innebär en påverkan på inventerade naturvärden. Ett mindre område, en hällmarkstallskog, som enligt genomförd naturvärdesinventering har ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4) kommer delvis att påverkas av exploateringen. Kommunen bedömer att påverkan på naturvärdesobjektet är acceptabelt ställt mot möjliggörandet av tillkommande småhustomter i anslutning till ett befintligt bostadsområde.

Stenmurar i området kommer att kunna vara kvar och skyddas genom planbestämmelser.

7.2.2 Landskapsbild

Planområdet ligger högt beläget längs kanten av en dalgång och är väl dolt av vegetation från de flesta siktpunkter i närområdet. Beroende på utformningen av tillkommande bebyggelse och hur vegetationen förändras över tid kan detaljplanens bebyggelse bli mer eller mindre synlig, men den generella bedömningen är att planens påverkan på landskapsbilden blir liten.

7.3 Miljö

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

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Kommunen bedömer att planen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har 2022-12-21 skriftligen meddelat att man delar kommunens bedömning gällande betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen angav i sitt samrådsyttrande att bevarandet av den befintliga stenmur som finns i området utgör ett villkor för tillstånd till ingrepp i fornlämningsområdet för den fornlämnning (L1970:5930 Boplats) som angränsar till planområdet. Länsstyrelsen angav även att motivering av godtagbara bullernivåer behöver förtydligas. Planområdet har utvidgats sedan undersökningssamrådet för att kunna inrymma dagvattenanläggning för området.

Eftersom kommunen och Länsstyrelsen gör bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget är en fortsatt strategisk miljöbedömning inte nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-22 § 174 om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan. I detaljplanesamrådet meddelade Länsstyrelsen att de delar kommunens bedömning avseende risk för betydande miljöpåverkan.

Planområdet är litet till storleken och den skog som finns på platsen idag bedöms inte ha några höga naturvärden. Området har i nuvarande översiktsplan pekats ut som ett grönområde. Detaljplaneprocessen bedrivs därför genom ett utökat förfarande.

Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Planläggningen bedöms få begränsad påverkan på riksintresset då området är litet och då det fortsatt kommer att vara möjligt att röra sig genom området till omkringliggande skogsmarker.

Intill planområdet finns en fornlämning i form av en boplats L1970:5930. Planområdet ligger utanför fornlämningen men inom fornlämningsområdet. Ansökan om ingrepp i fornlämning kommer att lämnas in och den stenmur som avgränsar fornlämningen kommer att bevaras. Två övriga kulturhistoriska lämningar, L2022:1725 o L2022:1727 (husgrunder efter 1850) finns i området. Dessa lämningar saknar skydd. En lämning kommer att påverkas och tas bort i samband med utbyggnaden av planområdet.

Planområdet befinner sig utanför riskområde för högre bullernivåer men är inom generellt område för "Trafikbuller" (E6) från Länsstyrelsen. Baserat på lokalisering och avstånd till E6 bedöms ingen bullerproblematik uppstå. Motivering av bedömningen av bullerförhållanden beskrivs under rubriken *Planeringsföresättningar > Hälsa och säkerhet > Omgivningsbuller*.

Inga höga naturvärden har identifierats i området efter utförd naturvärdesinventering. Två naturvärdesobjekt med klass 4, visst naturvärde identifierades i inventeringsområdet, varav ett ligger utanför nuvarande planområde. Tecken på häckning av mindre hackspett noterades under inventeringen, därför har en fågelinventering tagits fram parallellt med planarbetet.

Forshällaån som är planområdets recipient är ekologiskt känslig och avrinning till ån regleras också genom ett markavvattningsföretag. Dagvattenutredningen visar att föreslagen dagvattenanläggning kan begränsa avrinningen för att uppnå kraven på små vattenflöden och riktvärdena för föroreningar.

Området berörs av få andra intressen och inga sådana som bedöms vara av allmän betydelse.

7.3.2 Dagvatten

Dag- och skyfallsvatten bedöms kunna hanteras på ett godtagbart sätt inom planområdet.

Planläggningen av en större dagvattenanläggning innebär att dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas innan det når omkringliggande jordbruksmarker och recipient. Utbyggnaden av dagvattenanläggningen säkerställs genom villkor för startbesked.

Inga av de åtgärder som föreslås i samband med byggnation bedöms innebära markavvattning eller vattenverksamhet.

Dagvatten från tomter och gatumark rekommenderas att ledas ytledes till ett krossdikessystem. Anläggning av gröna ytor på vattnets avrinningsvägar bidrar till trög avrinning, rening och fördröjning av dagvatten nära källan. Dikessystemet ska ha tillräcklig kapacitet för att kunna leda regnvatten genom området. Nedströms byggområdet finns ett markavvattningsföretag vilket gör att avrinning från utredningsområdet behöver begränsas. Dagvatten renas och fördröjs genom ett trappat

dikessystem kombinerad med en våt och torrdamm. Prioriterade föroreningsämnen som till exempel näringsämnen, tungmetaller, olja, suspenderade ämnen och total organisk kol (TOC) renas i våddammen. Ytterligare rening kommer att ske i utgående dagvatten från dammen, genom att tät torrdamm med begränsat utlopp på 1,7 l/s för att ta hänsyn till markavvattningsföretaget nedströms. Halter av samtliga ämnen efter rening sänks till under riktvärden vilket är gränsen för en mycket känslig recipient enligt Göteborgs Stads dagvattenriktlinjer. Föroreningsbelastningen för de flesta ämnen efter rening kommer att reduceras till befintliga nivåer. En utbyggnad enligt förslaget bedöms inte kunna försämra möjligheterna för Forshällaån att uppnå MKN.

I dag- och skyfallsutredningen finns rekommendationer om dagvattenanläggningens utformning och information om fördröjnings- och reningsbehov. Sker utbyggnaden enligt dessa fördröjningskrav kommer inte utloppet från anläggningen överstiga 1,5 l/s och hektar.

Reningen enligt föreslagen utformning bedöms enligt utredningen som tillräcklig. Halter av näringsämnen överstiger fortfarande befintliga nivåer men föroreningshalterna för samtliga ämnen sjunker till under aktuella riktvärden.



Schematisk redovisning av föreslagen dagvattenhantering. Vattnet leds bort eller samlas upp i diken och leds via trummor och ett krossdike till en dagvattendamm i söder.

7.4 Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas.

7.4.1 Vatten

Samtliga föroreningar från dagvatten renas inom planområdet till under riktvärden för mycket känslig recipient. Utlödet från dagvattendammen kommer dessutom att rinna ytterligare en sträcka innan det mynnar i Forshällaån. Sträckan mellan dagvattendammen och ån består av skogsmark och åkermark och det bedöms att växtligheten som vattnet passerar innan det når recipienten kommer att kunna fånga upp ytterligare näringsämnen.

7.5 Hälsa och säkerhet

7.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet befinner sig utanför riskområde för högre bullernivåer men är inom generellt område för "Trafikbuller" (E6) från Länsstyrelsen. Baserat på lokalisering och avstånd till E6 bedöms ingen bullerproblematik uppstå. Motivering av bedömningen av bullerförhållanden beskrivs under rubriken *Planeringsförutsättningar > Hälsa och säkerhet > Omgivningsbuller*.

Planens konsekvenser för nuvarande bullerförhållanden bedöms som mycket små, då området är litet och antalet trafikanter ökar marginellt. En liten påverkan på befintliga fastigheter väster om området kan antas ske, men då bullerförhållandena på dessa fastigheter är väl inom riktvärdena idag, bedöms de ej finnas risk att dessa överskrids till följd av planens genomförande.

7.5.2 Översvämning

Det nya planområdet bedöms inte riskera att drabbas av översvämning. Inte heller bedöms planens genomförande öka översvämningensrisken för omkringliggande områden med befintlig bebyggelse.

Skyfallsvatten kommer att avledas från området genom planerade diken till föreslagen dagvattendamm. Dammen har dimensionerats för att kunna fördröja vattnet upp till ett klimatanpassat 20-årsregn.

7.5.3 Erosion

Planens genomförande bedöms inte medföra en ökad risk för erosion i området. I den geotekniska undersökningen anges rekommendationen att vid schaktning med ett största djup om 2 meter bör släntlutningen vara 1:1. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd behövas.

7.5.4 Skred

Den geotekniska undersökningen anger att risken för skred i planområdet är mycket liten och att eventuellt skred eller ras i bäckravinen i söder inte riskerar att påverka planerade bostäder.

Utbyggnaden av planområdet bedöms inte försämra släntstabiliteten så att risk för hälsa och säkerhet uppstår.

7.5.5 Ras

I den geotekniska undersökningen har en besiktning med bedömning av risken för bergras och blocknedfall utförts. Samtliga block bedöms ligga stabilt under befintliga förhållanden, utan risk för blocknedfall. Söder om detaljplanegränsen (för den del av planområdet som utgör gräns för kvartersmark för bostäder) har ett fåtal block påträffats som ligger i en brant slänt. Eventuella rörelser i dessa block påverkar inte framtida bostadsfastigheter eftersom slänten lutar bort från dessa.

Risk för bergras bedöms inte förekomma. Rensning av lösa block kan komma att krävas vid exploateringen för att planerad bebyggelse ska kunna utföras.

Utbyggnaden av planområdet bedöms inte påverka risken för bergras och blocknedfall så att risk för hälsa och säkerhet uppstår.

7.6 Sociala

Med tanke på närheten till förskola, badplats och skogsmiljöer finns möjlighet för de boende inom planområdet att tillgodose sig service och rekreation i närområdet. Mindre sociala mötesplatser i det direkta närområdet (fotbollsplan och lekplats vid angränsande småhusområde) främjar möjligheterna till socialt umgänge i grannskapet.

Det finns viss risk att tillkommande bebyggelse genom sin utformning och läge inte bidrar till ett differentierat bostadsutbud i kommunen, utan bygger vidare på de strukturer som redan finns. Detta kan skapa ett, ur befolkningssynpunkt, homogent område och att området attraherar i närområdet redan existerande samhällsgrupper av människor.

Planens genomförande bedöms inte påverka sociala värden i området i någon större omfattning. Stigen genom området som idag används för rekreation kommer att ersättas av allmän gata och ett gångstråk för att fortsatt möjliggöra att man rör sig genom området till omkringliggande skogsmarker.

Planförslagets påverkan på barn har analyserats. Exploateringen tar ett område på cirka 17 000 m² i anspråk för bostadsbebyggelse, vägetablering och utrymme för dagvattenhantering. I området finns idag en glesare skog lokaliserad i direkt anslutning till villabebyggelse. Området kan idag fungera som ett område för spontanlek för barn och denna kvalitet kommer att påverkas negativt av en exploatering. Planförslaget innehåller dock möjligheter att röra sig vidare österut genom området för att även fortsättningsvis kunna nå obebyggda skogsområden i anslutning till bostäderna. Exploateringen kommer att ge upphov till en ökad trafik inom och i anslutning till planområdet. Trafikökningen är begränsad med tanke på planförslagets storlek, men förbättrar inte trafiksäkerheten. Hastigheterna inom området är generellt låga. För att kunna ta sig till närmsta förskola till fots eller med cykel måste man röra sig längs väg 675 som inte har någon separat gång- och cykelbana.

7.7 Riksintresse

7.7.1 Högexploaterad kust

Planområdet är högt beläget och väl avskilt från strandzonen. Området ligger även i direkt anslutning till redan befintlig bebyggelse vilket ytterligare minskar påverkan på de värden som skyddas genom riksintresset. Tillgängligheten till omkringliggande naturområden säkras i planen genom att lämpliga utrymmen reserveras för passage.

Detta sammantaget stärker kommunens bedömning att påverkan på riksintresset för högexploaterad kust blir mycket liten vid ett genomförande av detaljplanen.

7.8 Hushållningsbestämmelser 3 kap. miljöbalken

7.8.1 Jordbruksmark

Planområdet och den omkringliggande jordbruksmarken är väl avskilda av höjdvariationer och vegetation i området. I närheten av planområdet bedrivs dock ett aktivt jordbruk vilket kan innebära störningar i form av exempelvis buller och dammbildning vid skörd.

Sammantaget bedöms inte planförslaget ha någon påtaglig negativ påverkan på närliggande jordbruksmark på grund av att rening och fördröjning av dagvatten säkerställs. De störningar som kan förekomma från jordbruket bedöms acceptabla för planerad bostadsbebyggelse.

7.8.2 Skogsbruk

Området består idag av skogsmark men på grund av dess begränsade storlek bedöms en exploatering inte strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel.

7.9 Trafik

7.9.1 Motortrafik

Enligt beräkning utförda med trafikstringsverktyget från Trafikverket kan man från 13 småhus (en trolig exploatering inom området) räkna med en ÅDT (årsdygnstrafik) på ungefär 62 bilar. Då området kommer att matas från redan befintligt område i väster kommer trafikflödena att öka något på befintligt vägnät.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	84		2	2	6	96

Uppskattat antal bilar

Antal bilresor, exkl nyttotrafik: 84 bilresor

Uppskattning av antal bilar: 62 bilar (ÅDT),

vilket motsvarar ungefär 68 ÅVDT

Resultat av Trafikverkets trafikstringsverktyg, beräknat på förutsättningarna i området och på 13 villor om högst 280 m² BTA vardera. Enligt resultatet uppskattas antal bilar bli 62 (ÅDT). Osäkerheten bedöms av verktyget om låg.

Med tanke på att angränsande småhusområde är lågt trafikerat i dagsläget och att ökningen av trafik blir liten, bedöms inte ökningen medföra oacceptabla olägenheter för de boende i området.

Trafiksäkerheten bedöms som god i närområdet trots vägarnas låga standard. Detta på grund av att motortrafik kör med låg hastighet.

7.9.2 Gång- och cykeltrafik

Upplevd trygghet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter bedöms som god inom närområdet. Med tanke på den begränsade mängd trafik som rör sig genom området och att fordon kör i låg hastighet bedömer kommunen att en god trafiksäkerhet kommer att uppnås även efter detaljplanens genomförande.

Väg 675 är mer trafikerad och hastigheterna är högre samtidigt som vägens standard är fortsatt enkel. Det saknas separat gång- och cykelbana vilket kan innebära en säkerhetsrisk och upplevas som otryggt. Planens genomförande bedöms dock inte påverka trafiksituationen med tanke på att ökningen av trafik på väg 675 blir mycket marginell i förhållande till dagsläget.

7.10 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 positiva och negativ påverkan på de miljömål som bedöms relevanta för det aktuella planförslaget att redovisas.

7.10.1 Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i problemet med mängden växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav gällande detta. Målet är att halten av växthusgaser i atmosfären ska, i enlighet med FN:s ramkonvention för 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.

Ett genomförande av planförslaget kan komma att resultera i ökad bilanvändning, vilket kan innebära en negativ inverkan i förhållande till detta miljömål. Det kan dock generera ett begränsat ökat underlag för kollektivtrafiken som i sin tur kan ses som positivt.

7.10.2 Ingen övergödning

Miljömålet "ingen övergödning" grundar sig i problematiken med övergödning av sjöar, vattendrag och hav. Övergödning orsakas av allt för höga halter av kväve och fosfor i mark eller vatten och får växtligheten att förändras successivt, och arter som är anpassade till näringsfattiga miljöer trängs undan. Målet är att halterna av gödande ämnen i mark och vatten inte ska ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.

Kommunens intentioner med att planera för åretruntboenden längs med Fräknestranden har resulterat i att vatten- och spillvattennätet byggts ut och i takt med detta detaljplaneläggs ett flertal områden längs med Fräknestranden. Föreslagen exploatering innebär att samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fördröjning och rening av dagvatten har studerats i samband med planarbetet.

7.10.3 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.

Föreslagen exploatering innebär att samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fördröjning och rening av dagvatten har studerats i samband med planarbetet.

7.10.4 Levande skogar

Miljömålet ”Levande skogar” grundar sig i att skogen erbjuder unika livsmiljöer för djur och växter, är en viktig källa till förnybara råvaror och värdefull för friluftsliv och rekreation. Vissa skogstyper med unika livsmiljöer minskar, vilket påverkar många känsliga och hotade arter negativt. Det är viktigt att bevara skogar med höga naturvärden samt att restaurera biologiska strukturer och livsmiljöer.

Föreslagen exploatering kommer att innebära att befintlig skogsmark exploateras och att skogsmark samt naturvärden kommer att gå förlorade. Inventering av naturvärden och fåglar har skett och en viss anpassning till naturvärden har kunnat ske för att begränsa den negativa påverkan.

7.10.5 God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Målet är 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.

Oexploaterad skogsmark tas i anspråk vid ett genomförande av planförslaget. Exploateringen kan dock anses vara en naturlig förlängning på ett redan etablerat bostadsområde. Planförslaget innebär att vissa naturvärden går förlorade. Utbyggnad och förtätning inom Fräknestrandsområdet rekommenderas i gällande översiktsplan. Det aktuella området är dock inte utpekad som ett utvecklingsområde. Planförslaget innebär möjlighet till utbyggnad av småhus i likhet med omkringliggande bebyggelse, men planen tillåter radhusbebyggelse som skiljer sig i karaktär från närliggande bebyggelse.

7.10.6 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.

Inventering av naturvärden och fåglar har skett och en viss anpassning till naturvärden har kunnat ske för att begränsa den negativa påverkan.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

8.1 Samhällsbyggnadsförvaltningen

8.1.1 Arbetsgrupp

Mohammed Shaksheru, ansvarig planarkitekt

Markus Ekstorm, mark- och exploateringsingenjör

Alicia Thyrsson, mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, planadministratör

8.1.2 Konsulter

Rådhuset Arkitekter AB

Kalle Gustafsson, uppdragsledande planarkitekt

Hanna Persson, handläggande planarkitekt

8.1.3 Referensgrupp

Roger Blom, förrättningslantmätare

Eva Gieryluk, miljöinspektör

Katarina Lindén, miljöinspektör

Andreas Lord, nätplaneringsingenjör

Henrik Noord, bygglovsarkitekt

Martin West, VA-ingenjör Västvatten

Andréa Zidek
Enhetschef

Mohammed Shaksheru
Ansvarig planarkitekt

Uddevalla oktober 2024