



Arkivnummer: RE 105
Dnr: PLAN.2020.2701
Upprättad 2023-12-11
Antagen 2024-10-09
Laga Kraft 2025-05-22



Planbeskrivning tillhörande

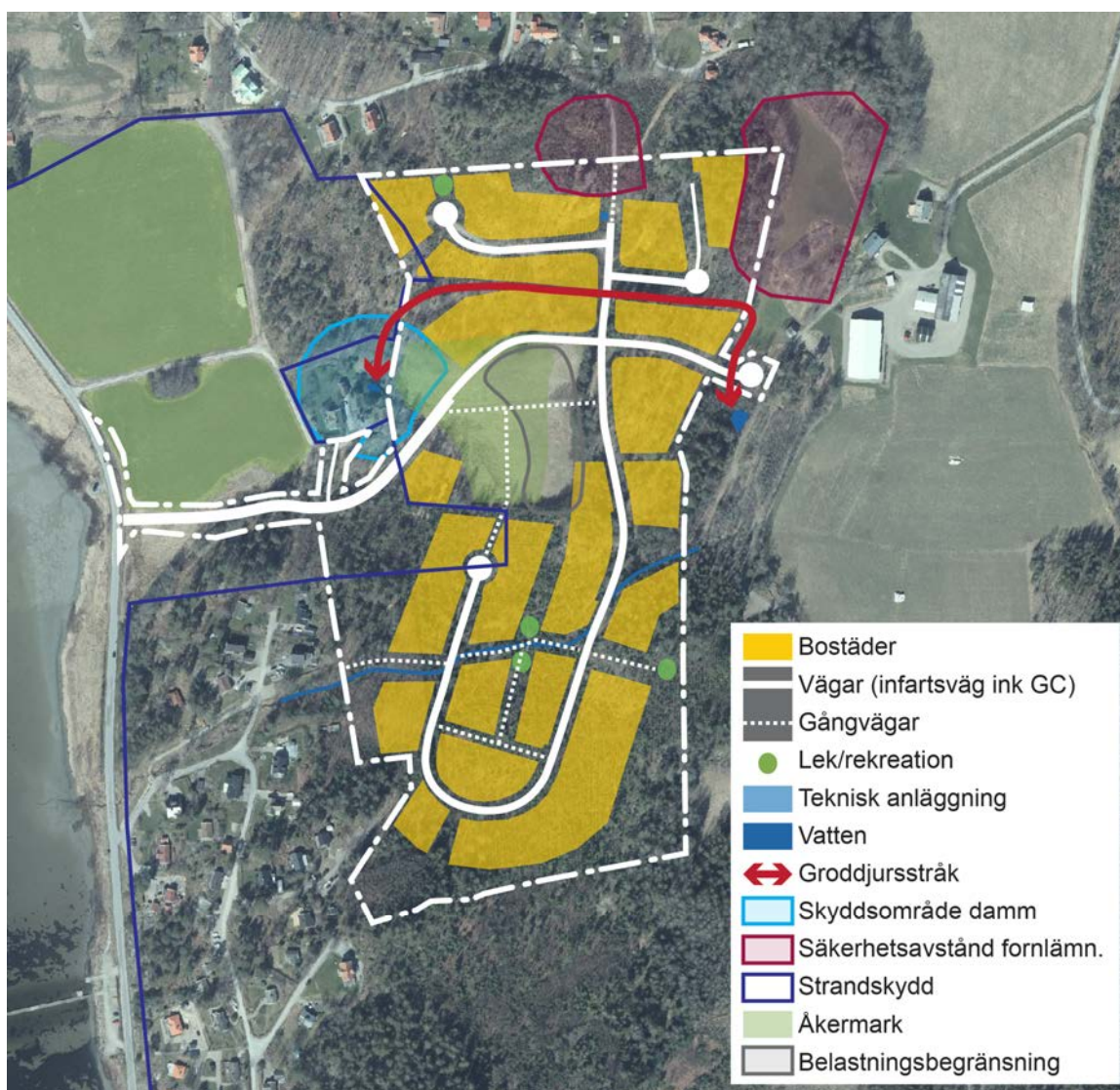
Detaljplan för del av **Hog 1:1 m.fl.**

Uddevalla kommun
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Detaljplanen antas av kommunfullmäktige



Sammanfattning av planförslaget

- Möjligheten att uppföra cirka 55 naturnära fastigheter för bostäder undersöks. Planområdet finns längs Fräknestranden som är utpekad för möjlig sammanhängande ny bebyggelse.
- Området föreslås trafikmatas via väg 675. En möjlig räddningsväg finns mot öster vilken kan nyttjas vid en eventuell översvämning av väg 675. Anslutning till befintliga bostadsområden i norr och sydväst sker genom gångvägar.
- Hänsyn tas till områdets landskapsbild, natur- och kulturmiljövärden, strandskyddet samt områdets jordbruk och djurhållning. Bevarandestatus hos groddjur i området avses inte förändras.
- Utbredning och utformning av byggrätter har genomförts med hänsyn till områdets landskapsbild med hjälp av landskapsbildsanalys och i förhållande till terrängens beskaffenhet. Utformning och placering av infartsväg har haft som målbild att minimera påverkan på befintliga kringliggande bostadsområden, minska påverkan på fastighet Resteröds-Strand 2:35 och minska ingrepp i brukningsvärd jordbruksmark.
- Beskrivningar och motiveringar av detaljplanens bestämmelser inom allmän plats mark och kvartersmark beskrivs och motiveras i Tabell 1, se avsnitt: Markanvändning - Planförslag och konsekvenser.



Figur 1. Övergripande förutsättningar för detaljplanen, planinformation och planförslag.

Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Bakgrund	5
Detaljplanens syfte	5
Planförfarande	5
Plandata	7
Förenlighet med miljöbalken	8
Miljömål	14
Undersökning av betydande miljöpåverkan	16
Tidigare ställningstaganden	17
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	20
Bebyggelse	36
Genomförandebeskrivning	61
Medverkande i planarbetet	70
Revideringar	71

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- ☒ Plankarta med tillhörande bestämmelser i skala 1:500 i A1 format.

Till detaljplanen hör:

- ☒ Planbeskrivning (denna handling)
- ☒ Illustrationskarta i skala 1:500 i A1 format
- ☒ Grundkarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande

Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag:

- ☒ Undersökning av betydande miljöpåverkan, *Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-03-22*
- ☒ Bergteknisk undersökning Resteröds-Strand 2:6, *Bergab 2018-10-31*
- ☒ Bergteknisk utredning Hog 1:1, *Bergab 2022-01-31*
- ☒ PM blockrensning Hog 1:1, *2023-11-29*
- ☒ Geoteknisk projektering PM Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2018-05-30*
- ☒ Markteknisk undersökningsrapport Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2018-05-25*
- ☒ Geoteknik tillfartsväg Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2018-12-18*
- ☒ Geoteknisk projektering PM Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2022-09-28*
- ☒ Markteknisk undersökningsrapport Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2022-09-28*
- ☒ Arkeologisk förundersökning Resteröds-Strand 2:6, *Bohusläns museum 2018*
- ☒ Arkeologisk förundersökning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Förvaltningen för kulturutveckling 2021*
- ☒ Arkeologisk förundersökning L1968:4863, *Göta arkeologi 2023*
- ☒ Naturvärdesinventering Resteröds-Strand 2:6, *Naturcentrum 2018-05-29*
- ☒ Naturvärdesinventering Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Naturcentrum 2020-05-13*
- ☒ PM om större vattensalamander Hog 1:1, *Korsviken Natur 2021-06-28*
- ☒ Inventering av groddjur Hog 1:1, *Naturcentrum 2022-05-25*
- ☒ Skyddsåtgärder för groddjur, *Claes Andrén 2023-12-06*
- ☒ Gatu-, VA-, dagvatten- och trafikutredning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *AFRY 2023-12-06*
- ☒ Landskapsbildsanalys Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Werner Arkitekter 2023-12-08*
- ☒ Väglokaliseringsstudie, *Werner arkitekter 2023-09-01*
- ☒ Hydrologiskt utlåtande, *Afry 2023-11-16*
- ☒ PM vattenverksamhet, *Afry 2023-12-06*
- ☒ Resultatrapport avseende kompletterande jordprovtagning inom Hog 1:1, *Afry 2024-05-15*



Bakgrund

År 2017 respektive 2020 har planbesked givits för nya detaljplaner för bostadsändamål på fastigheterna Resteröds-Strand 2:6 respektive Hog 1:1. Detaljplan för Resteröds-Strand 2:6 var utställd på samråd innan de två detaljplanerna slogs samman och planarbetet fortsatte för båda fastigheterna inom nu pågående detaljplan. Fräknestranden där planområdet ligger har hos kommunen pekats ut som ett attraktivt område för kustnära bebyggelse som i och med en utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet kan förtätas. Sammanslagningen av detaljplanerna innebär att kommunen kan ta ett helhetsgrepp över ett större markområde och sammanbinda befintlig bebyggelse utmed Fräknestranden samt samordna utformning och infrastruktur.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse i form av villor och parhus inom planområdet.

Möjligheten att skapa cirka 55 bostäder i kustnära miljö undersöks med förutsättningarna att ingen negativ påverkan ska ske på landskapsbilden eller på bevarandestatusen av groddjur i området och med ett naturnära boende i fokus.

Planförfarande

Handläggning

Den här detaljplanen omfattar ett markområde där planområdet för detaljplan Resteröds-Strand 2:6 med flera ingår. I och med utvidgningen av planområdet som också omfattar delar av Hog 1:1 genomfördes ett omtag av samrådsskedet för Resteröds-Strand 2:6.

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Planen är förenlig med kommunens Översiktsplan 2022 och länsstyrelsens granskningsyttrande. I ett tidigt skede av detaljplanarbetet har länsstyrelsen angivit att en betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas och då planen är av betydande intresse för allmänheten handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

Planprocess för utökat förfarande

Detaljplanen står inför antagandeskedet av planprocessen. Granskningsversionen av detaljplanen har gjorts tillgänglig i fyra veckor och sakägare, myndigheter och andra berörda har haft möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget som sedan sammanställts i ett granskningsutlåtande. Kommunen har bearbetat synpunkterna från granskningen och justerat detaljplanen och planbeskrivningen. Ändringarnas omfattning har varit av mindre art och det krävs inte ett nytt granskningsskede.

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen, PBL 2010:900 med ändringar till och med SFS 2022:1122. För plankartan har Boverkets planbestämmelsekatalog som gäller från och med 2021-10-14 och är pågående under planarbetet tillämpats.

Tidplan

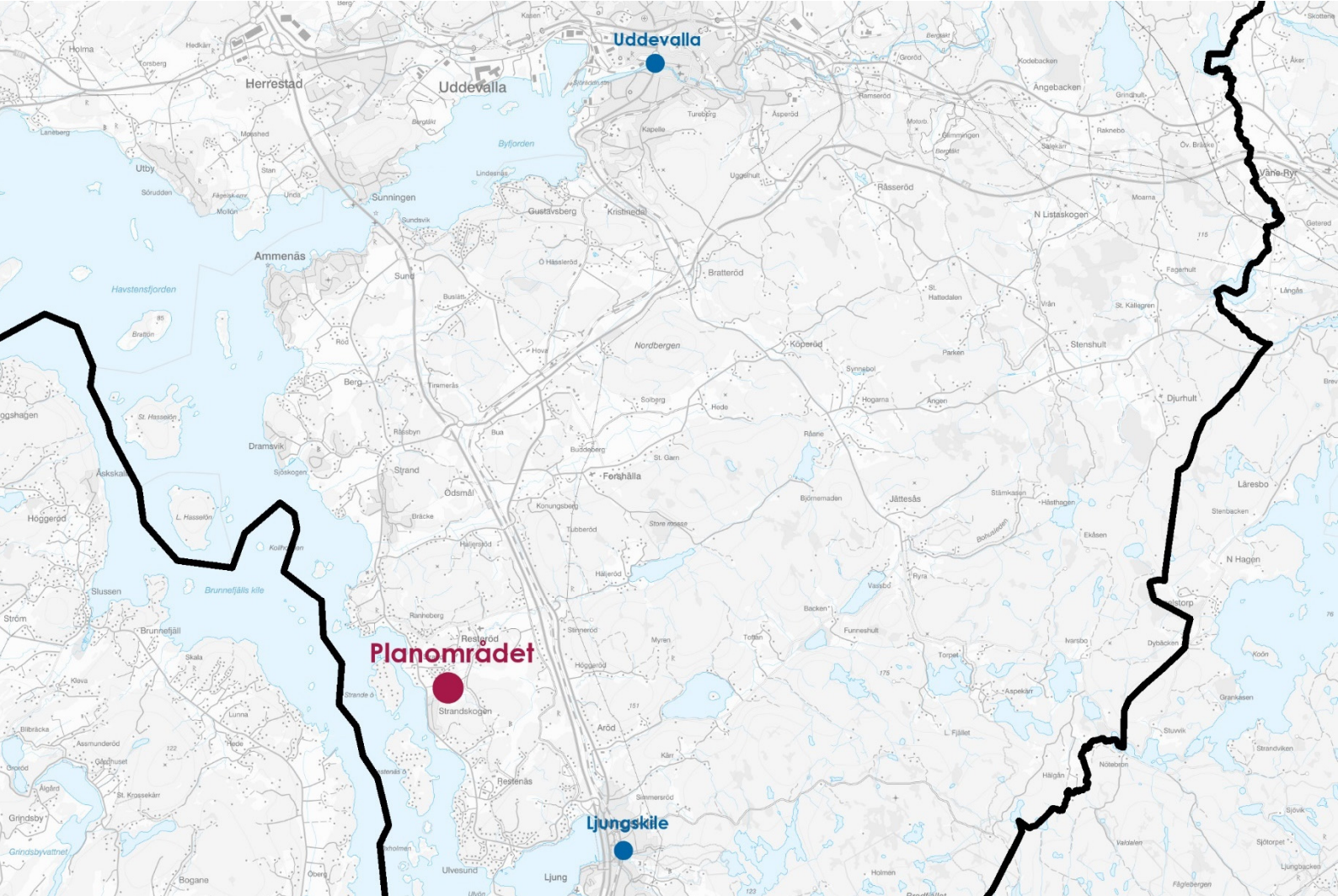


Figur 2. Planprocessen för detaljplanen.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet. Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas enligt lagstiftning. Om antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas vinner detaljplanen laga kraft 3 veckor efter antagande.

Planskeden

Planbesked	2020-01-29
Uppstart/startmöte	2021-03-19
Samråd	2023-01-30 till 2023-02-17
Granskning	2024-02-05 till 2024-03-04
Kommunfullmäktiges beslut om antagande	2024-10-09



Figur 3. Översiktskarta.

Plandata

Lokalisering

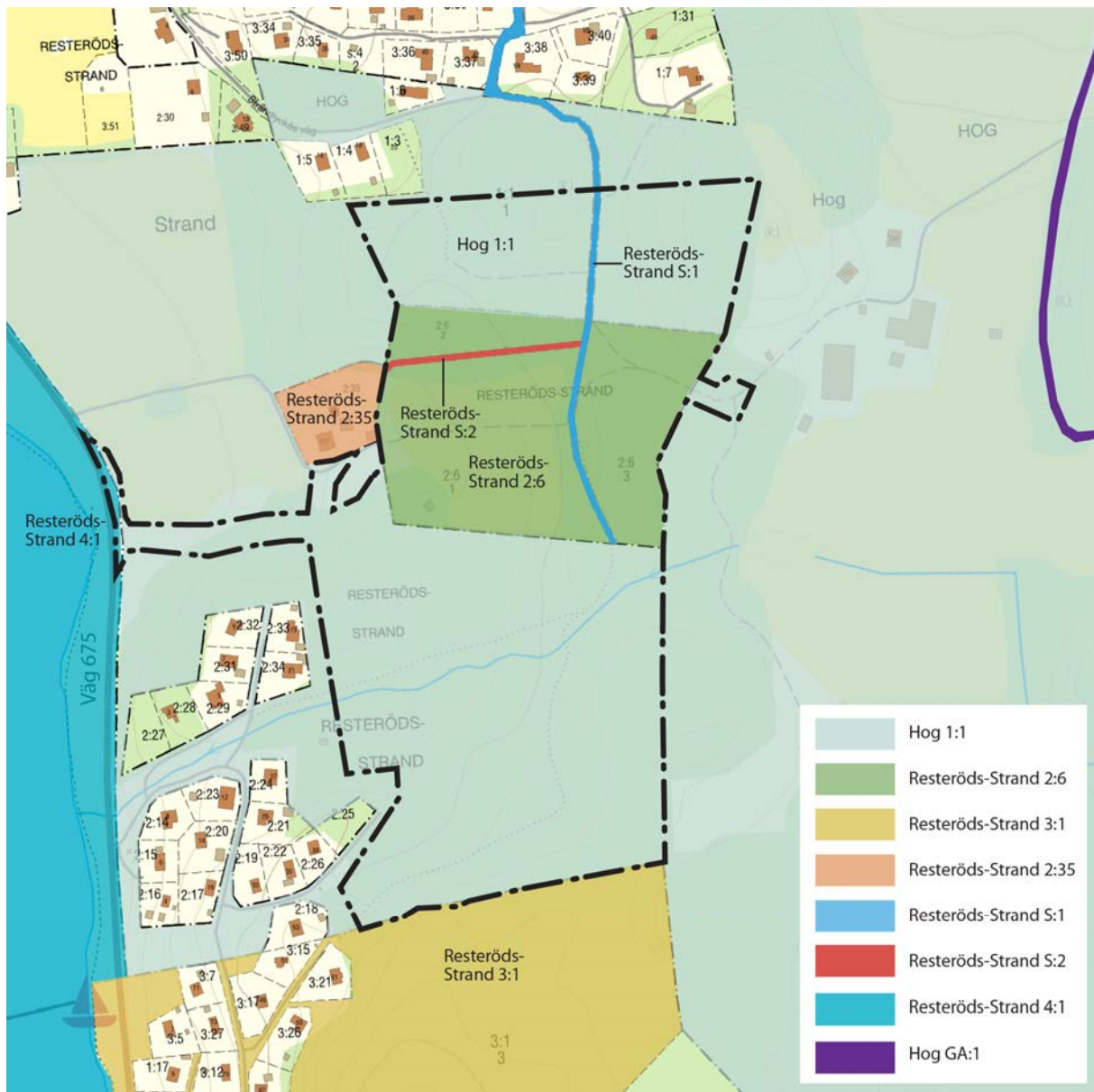
Planområdet ligger på Fräknestranden, cirka 4,5 kilometer från Ljungkile centrum och cirka 11,5 kilometer från Uddevalla centrum. Planområdets areal uppgår till cirka 14 hektar.

Markägoförhållande

Fastigheter Resteröds-Strand 2:6 samt Hog 1:1 är i privat ägo. En mindre del av den kommunägda fastigheten Resteröds-Strand 4:1 ingår också i planområdet. Denna del av marken omfattar anslutningen av områdets infartsväg till väg 675 och ytan för den norrgående busshållplatsen Strand södra.

Detaljplaneområdet omfattar följande listade fastigheter, helt eller delvis.

- Resteröds-Strand 2:6
- Del av Hog 1:1
- Del av Resteröds-Strand S:1
- Del av Resteröds-Strand S:2
- Del av Resteröds-Strand 4:1



Figur 4. Översiktsskarta fastigheter och samfällad mark.

Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap MB (1998:808), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljö kvalitetsnormer i 5 kap MB ska tillämpas.

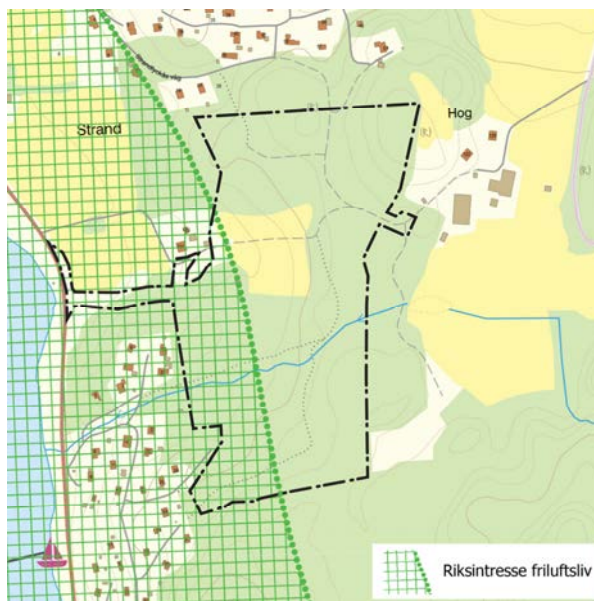
Hushållningsbestämmelser

I kapitel 3 och 4 MB föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen. Nedan diskuteras de riksintressen som påverkas utav detaljplanen.

Riksidresse friluftsliv 3 kap 6 § MB

En del av planområdet i sydväst omfattas av riksidresse friluftsliv. Riksidressen sträcker sig längs Uddevalla kommuns kustzon. Riksidressen ska möjliggöra för friluftaktiviteter som till exempel bergsklättring, skärmflygning och dykning men inkluderar även andra liknande aktiviteter. Planförslaget begränsar inte möjligheterna att utföra dessa och liknande aktiviteter. Snarare bevaras en stor del av naturmarken inom den av riksidressen berörda delen av planområdet för friluftaktiviteter såsom svamplockning och skogspromenader.

För att ytterligare underlätta åtkomst och tillgängliggöra området för den bredare allmänheten, föreslås gång- och cykelvägar och stigar att anläggas till och inom området. Detta stärker allmänhetens tillgång till naturupplevelser och friluftsliv. Genom att bibehålla korridorer av naturmark, grönstråk, lucktomter och obebyggd åkermark inom planområdet säkerställs en balans mellan utveckling och bevarande av friluftslivets värden i enlighet med 3 kap MB.



Figur 5. Riksidresse friluftsliv.

Riksidresse högexploaterad kust 4 kap 4 § MB

Hela planområdet omfattas av riksidresse högexploaterad kust. I Uddevalla kommuns översiktsplan (ÖP) 2022 är kommunens ställningstagande att kustzonen kan tillåta ny bebyggelse under förutsättning att det sker med känsla för områdets identitet och att hänsyn till kultur- och naturmiljöer samt friluftsliv sker.

I planförslaget har hänsyn tagits till riksidressens utpekade värden, med målet att inte negativt påverka den högexploaterade kusten, utsikter från havet eller från väg 675. Påverkan på landskapsbildningen har undersökts genom en landskapsbildsanalys och bebyggelsens placering, formgivning och färgsättning har anpassats för att värna om och minimera påverkan på landskapsbildningen, kustzonens natur- och kulturvärden och friluftsliv.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i 5 kap MB som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område.

Dagvattenrecipient för planområdet är Havstensfjorden där den ekologiska statusen idag är "måttlig" och den kemiska statusen är "uppnår ej god". Den ekologiska statusens biologiska kvalitetsfaktorer är en hög förekomst av växtplankton och makroalger. Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer är otillfredsställande syrgasförhållanden. Den kemiska statusen påverkas av förorenande ämnen, i synnerhet av antracen, bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltenn föreningar.

Kvalitetskraven för både ekologisk- och kemisk status är att uppfylla "god status" till år 2027. Bostäderna i planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet och dagvattenhanteringen kommer ske med lokalt omhändertagande inom planområdet. Med dessa åtgärder

bedöms statusen för Havstensfjorden inte att förändras till följd av planförslaget. Den pågående utbyggnaden av kommunala vatten- och spillvattenledningar där befintliga bostäder kan koppla på sig har för avsikt att förbättra miljöstatusen i fjorden jämfört med nuläget.

Havstensfjorden omfattas även av miljökvalitetsnormer för musselvatten. Eftersom nybyggnation kommer kopplas på det kommunala vatten- och spillvattennätet bedöms planförslaget inte innebära någon risk för att motverka målet.

Området ligger på tillräckligt avstånd från väg 675 för att med god marginal inte vara utsatt för buller i dagsläget. Planområdets tillkommande trafik bedöms inte innebära en risk för att gränsvärden som anges i förordningen för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016) ska överskridas inom planområdet eller vid närliggande byggnader som är belägna direkt vid den planerade, nya infartsvägen i planområdet.

Trafiken till och från planområdet kommer att öka men inte i en omfattning som kan ha en inverkan på miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet. Uppvärmning sker med fördel genom förnybar energi.

Områdesskydd

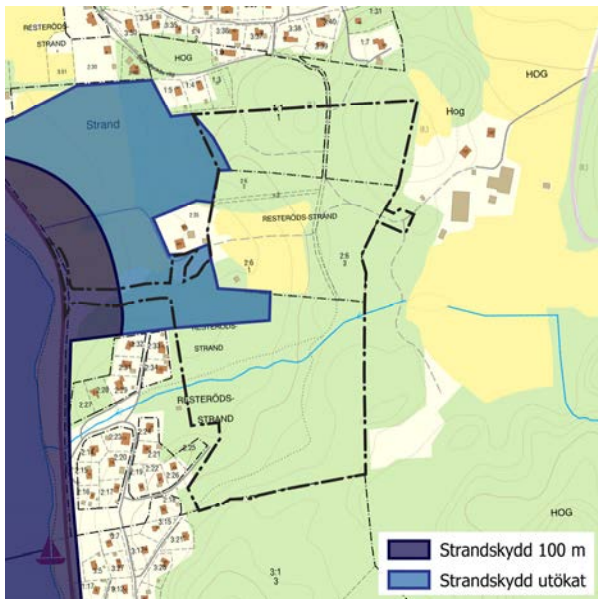
Områdesskyddet stöds av 7 kap MB med dess olika bestämmelser om skydd av områden. Det används för att skydda bevarandevärda resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet.

Strandskydd

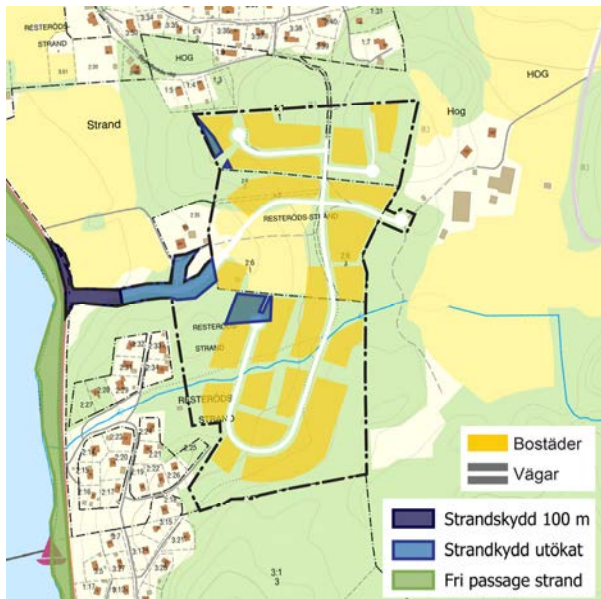
En del av planområdet omfattas av strandskydd vars syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att detaljplaneförslaget ska kunna genomföras behöver strandskyddet upphävas. Kommunen får upphäva strandskyddet inom ett område under förutsättning att det finns särskilda skäl och att intresset som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddintresset.

Fräknestranden är utpekad som ett kustnära bebyggelseområde och ett attraktivt boende på landsbygden utpekad i Uddevalla kommuns översiktsplan, ÖP 2022. Dess läge vid havet med möjlighet till påkoppling på det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten gör det attraktivt för utveckling. Planområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse och särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i området är MB 7 kap 18 c § punkt 5 då intresset inte kan tillgodoses utanför området.

Cirka 5 % av planområdets 14 hektar berörs av strandskyddet. Det är i huvudsak infartsvägen som omfattas av både strandskydd inom 100 meter från strandlinjen och det utökade strandskyddet. Några flikar av det utökade strandskyddet sträcker sig även in i planområdet från dess västra utkant och berör några mindre ytor med kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för lokalgata i bostadsområden.



Figur 6. Strandskydd före detaljplan.



Figur 7. Strandskyddsytor som berörs av detaljplan.

Befintlig infartsväg från väg 675 ligger inom strandskyddet och delar ett område med brukningsvärd jordbruksmark i två skiften. Tillfart till ett nytt bostadsområde är ett angeläget intresse och dess placering har studerats i väglokaliseringsstudie genomförd av Werner Arkitekter och trafikutredning genomförd av Afry som visar att åtkomst till bostadsområdet inte är lämpligt eller möjligt utanför strandskyddat område. Den tidigare förslagna infartssträckningen från samrådsskedet är det enda möjliga alternativet till nuvarande placering. Samrådsskedets sträckning omfattas också av strandskydd och ökar ingrepp i brukningsvärd jordbruksmark jämfört med både befintlig infartsväg och nu föreslagna infartssträckning.

Genom att genomföra detaljplanen med den nu föreslagna infartssträckningen minskar intrånget på brukningsvärd jordbruksmark genom att den befintliga infartsvägen tas bort. Detaljplanen möjliggör då en större sammanhängande yta för jordbruksmark, vilket optimerar användningen av en för samhället värdefull resurs av angeläget allmänt intresse, MB 3 kap § 4, och stöder lokal livsmedelsproduktion. Befintlig busshållplats flyttas och rustas upp ihop med flytt av infart, vilket förbättrar kommunikationer och tillgängligheten till området och därmed bidrar till att främja allmänhetens tillgång till kollektivtrafik, vilket är ett annat angeläget intresse i samhällsplaneringen. Infarten till Resteröds-Strand 2:35 har inför antagandeskedet lagts till i planområdet. Justeringen säkerställer att planområdets infartsväg kan flyttas och att den nya infarten till fastigheten kan genomföras samtidigt som resten av planområdets vägsystem. Den tillagda ytan har avvägts för att minimera förändringen av strandskyddade ytor.

Detaljplanen ligger i linje med kommunens översiktsplan där planområdet är utpekad för sammanhängande bebyggelse och landsbygdsutveckling. Området är lämpligt för förtätning då det binder samman två befintliga bostadsområden med sammanhängande bebyggelse. Denna förtätning är en hållbar samhällsplaneringsåtgärd som optimerar användningen av befintlig infrastruktur och minskar behovet av att bygga ut i känsligare naturområden. Det kommunala planeringsarbetet i form av bland annat ÖP 2022 och detaljplanens planbesked utgör ett underlag för att påvisa att området är lämpligt för utveckling, är av angeläget allmänt intresse och att behovet av utveckling inte kan tillgodoses utanför detta område.

Väg 675 separerar tydligt hela planområdet från strandområdet och en fri passage för allmänheten förblir opåverkad vid strandlinjen. Fria områden mellan planområdet och den befintliga bebyggelsen i Strandskogen samt lucktomter med naturmark inom planområdet bevaras för att säkerställa allemansrättslig tillgång och bibehålla livsmiljöer för djur- och växter i området. Upphävande av strandskyddet planeras i områden med inga eller låga naturvärden och påverkan på känsligare områden, exempelvis vistelseytor för skyddade arter undviks. Att påverkan på vistelseytor för skyddade arter inte uppstår säkerställs genom strategiskt placerade skyddsbarriärer för groddjur vid vägar, vilket är en del av de skyddsåtgärder som förs in i exploateringsavtalet, se avsnitt: Naturmiljö - Groddjur.

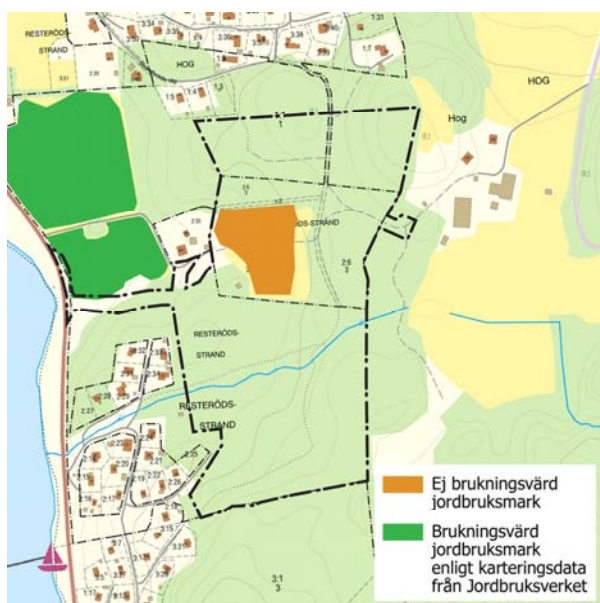
Planförslaget kommer inte att strida mot strandskyddets syften. Tillgänglighet till strandområdet och goda livsvillkor för djur- och växtliv bevaras. Bestämmelse för upphävande av strandskydd har införts i plankartan.

Jordbruksmark

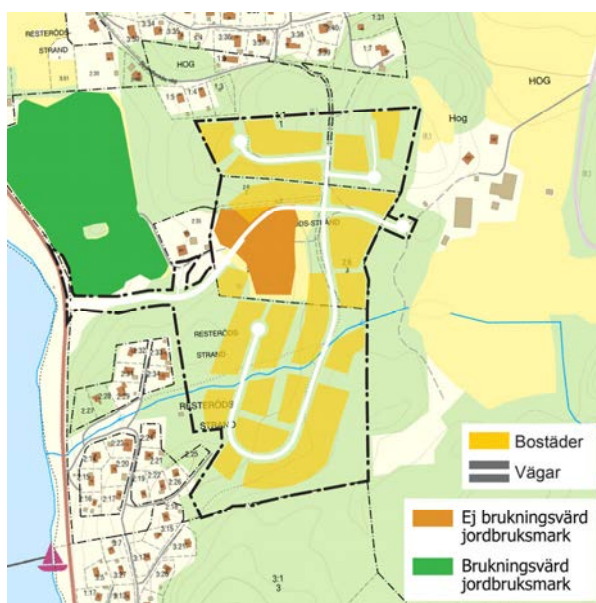
Jordbruksmark ses som sammanhängande naturmiljö från öst till väst i kommunen och denna landskapsbild ska bevaras i hela området, särskilt i Fräknestrandens centrala delar. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse enligt MB 3 kap 4 § och är ett samhällsviktigt intresse som enbart får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för ett annat samhällsviktigt intresse och ifall behovet inte kan tillfredsställas genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget innebär att påverkan på brukningsvärd åkermark minskar jämfört med nuvarande läge. Åkermark på fastigheten Resteröds-Strand 2:6 har värderats som inte brukningsvärd. Det inte brukningsvärda åkermarken på Resteröds-Strand 2:6 kommer att i huvudsak bevaras.

Befintlig infartsväg från väg 675 delar ett område med brukningsvärd åkermark på fastigheten Hog 1:1 i två skiften. Åkermarken är i nuläget utarrenderad och nyttjas för pågående jordbruk. Vid genomförande av planförslaget kommer infartsvägens sträckning flyttas söderut och förläggas i anslutning till den södra utkanten av den brukningsvärda jordbruksmarken. Den befintliga infartsvägen kommer att grävas bort och möjliggöra en sammanslagning och utökning av brukningsvärd jordbruksmark.



Figur 8. Brukningsvärd jordbruksmark före detaljplan



Figur 9. Brukningsvärd jordbruksmark efter detaljplan

Djurhållning

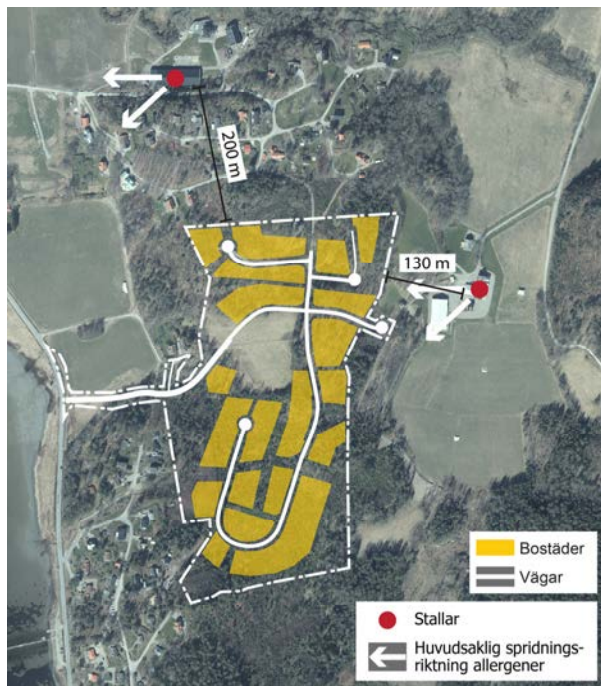
Cirka 80 meter öster om planområdet finns en gård där det tidigare bedrivits djurhållning, för närvarande pågår ingen djurhållning på gården. Cirka 210 meter norr om planområdet finns en gård med pågående hästhållning.

Verksamhet som kan bedrivas på gårdarna med förekomst av exempelvis luftburna allergener har inga fastställda skyddsavstånd utan anpassning ska ske med hänsyn till förutsättningar i det enskilda fallet. Forskningen visar att luftburna allergener huvudsakligen stannar lokalt intill hägar och stall och att vegetation och topografi effektivt hindrar allergener från att spridas.

Området har ett lantligt prägel, gårdarnas påverkan bedöms kunna bli mindre till medelstor (mellan 1 - 50 djurenheter). Den förhärskande vindriktningen på Sveriges västkust är västlig och sydvästlig vind. Tidigare fanns riktlinjer gällande avstånd mellan bostäder och djurhållning där 50 - 100 meters avstånd gällde vid mindre påverkan (upp till 9 djurenheter) och 75 - 200 meter vid medelstor påverkan (10 - 50 djurenheter).

Avståndet till gården norr om planområdet, samt den förhärskande vindriktningen och mellanliggande terräng innebär att påverkan från gården på planområdet högst troligen inte kommer att uppstå.

Avstånd mellan djurstallar öster om planområdet och närmaste byggrätten är som minst 130 meter. Djurstallarna ligger lägre i terrängen än planområdet och det finns ett flertal barriärer i topografin samt trädridåer som avskärmar gården från bebyggelsen. Områdets förutsättningar kommer högst troligen inte innebära att påverkan från gården på planområdet uppstår, även om djurhållning på gården skulle återupptas.



Figur 10. Förhållande mellan byggrätter och djurhållning.

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 de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar till eller motverkar miljömålet.



Begränsad klimatpåverkan & frisk luft



Miljömålet om begränsad klimatpåverkan eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska. Miljömålet om frisk luft eftersträvar att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Planförslaget innebär ny bebyggelse som kan ge en ökad personbilstrafik. Planområdet är kopplat till närliggande servicecentrum med kollektivtrafik. Den utökade bebyggelsen kan ge en ökad efterfrågan på kollektivt resande och en möjlig upprustning av busshållplats inom planområdet samt möjligheten för säker cykelpendling mellan planområdet och dess närmaste busshållplats kan innebära att fler väljer att resa mer miljövänligt. En god tillgång till naturmiljö och rekreation i direkt närhet till planområdet kan också innebära en minskad antal resor.



Ingen övergödning

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.

Dagvattensystemet utformas med lokalt omhändertagande så att utsläpp av ämnen från planområdet inte överstiger nuvarande mängder även efter plan genomförande.



Levande sjöar och vattendrag

Miljömålet eftersträvar att sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och att deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras.

De vattensamlingar som förekommer inom planområdet har undersökts och skyddsåtgärder för att bevarandestatus för förekommande groddjur inte ska förändras eller vattenkvaliteten inte ska försämrats kommer att tillämpas.



Grundvatten av god kvalitet

Miljömålet eftersträvar att grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.

Hänsyn till grundvattennivåer och vattentäkter i området kommer att tas.



Hav i balans samt levande kust och skärgård

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.

Planförslaget innebär att fler människor kan bosätta sig nära kusten och bidra till och utnyttja de aktiviteter och rekreationsområden som är möjliga i kustmiljö. Planområdet ligger inte direkt vid



stranden och har pekats ut som lämplig för bebyggelse av kommun och länsstyrelse. Ett plangenomförande kommer ge en positiv utveckling av kuststräckan Ljungskile - Uddevalla.



Levande skogar

Miljömålet eftersträvar att skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.

Skog tas ned för att frigöra yta för bostäder och infrastruktur. Del av skogen som berörs har låga utpekade naturvärden men eftersom grönstrukturen och viktiga kringliggande naturmiljöer och stråk bevaras kommer påverkan på miljömålet inte att uppstå.



Ett rikt odlingslandskap

Miljömålet eftersträvar att odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Ett genomförande av planförslaget kan leda till att brukningsvärd jordbruksmark ökar på fastighet Hog 1:1. En flytt av planerad infartsväg till planområdet innebär att befintlig väg som delar brukningsvärd jordbruksmark i två skiften tas bort och att skiftena kan slås samman. Åkermark som har klassats som ej brukningsvärd på fastighet Resteröds-Strand 2:6 kommer i huvudsak att bevaras.



God bebyggd miljö

Miljömålet eftersträvar 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.

Den nya bebyggelsen är placerad på mark med låga naturvärden och står inte i konflikt med andra naturresurser. Bebyggelsen strävar efter att vara av god kvalitet och att vara anpassad till den lokala och kustnära miljön.



Ett rikt växt och djurliv

Miljömålet eftersträvar att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystem samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation.

Vattensalamander och andra groddjur har livsmiljöer runt detaljplaneområdet och kan vandra igenom området. Skyddsåtgärder tillämpas i både plankarta och exploateringsavtal för att groddjurens bevarandestatus inte ska påverkas. En floraart med lågt indikationsvärde har påträffats inom planområdet. Inga skyddsvärda fågelarter eller andra skyddade djurarter har påträffats vid undersökningar.



Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens ska undersöka ifall ett genomförande av detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan. För att bedöma ifall en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs inom planarbetet har en undersökning av betydande miljöpåverkan upprättats enligt ändringarna av 6 kap miljöbalken (SFS 2017:955) och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966).

Vid undersökningssamråd 2021-04-07 angav Länsstyrelsen att en betydande miljöpåverkan orsakad av planens genomförande inte gick att utesluta vid tillfället. Kompletteringar efterfrågades beträffande livsmiljöer för vattenlevande insekter och groddjur, påverkan på områdets riksintressen och analys av landskapet.

Inför detaljplanens samrådsskede har kompletterande undersökningar av skyddade groddjur i området, förtydligande av områdets förhållanden till riksintressen samt en landskapsbildsanalys genomförts. Planområdet har anpassats till de förekommande biologiska värden som finns i området samt anpassats för att inte ge en påverkan på områdets riksintressen eller landskapsbilden.

Länsstyrelsen angav vid samrådsyttrandet 2023-02-16 att en betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, fortfarande inte gick att utesluta. Bedömningen baserades på att väg riskerar att påverka den strikt skyddade arten större vattensalamander, upptagen i 4 § artskyddsförordningen.

Kommunen har haft en avstämning med Länsstyrelsen 2023-08-24 för att stämma av planerade åtgärder i detaljplanen beträffande skyddade arter. Inför granskningsskedet har skyddsåtgärder för groddjur specificerats och deras underhåll säkerställs genom skötselanvisningar. Skyddsåtgärder och skötselåtgärder ska genomföras inom planområdets allmänna platsmark och säkerställs i exploateringsavtalet. Skyddsåtgärder som kan regleras genom planbestämmelser har säkerställts i plankartan. Resonemang beträffande vägnas förhållande till den skyddade arten har införts.

Med införda skyddsåtgärder och deras efterkommande skötsel kommer vägdragningarna i området inte att påverka populationen av skyddade groddjur i området negativt eller leda till en förlust av livsmiljöer. En god bevarandestatus kan upprätthållas på lång sikt och det säkerställs fortsatt livskraftiga populationer av de skyddade groddjur som påträffats i området.

För detaljerade beskrivningar av skyddsåtgärder, skötselanvisningar och säkerställande av genomförande av dessa se avsnitt: Naturmiljö - Groddjur och Ansvars- och kostnadsfördelning - Groddjur.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö. Planerad användning för marken bedöms inte bidra till ett överskridande av miljökvalitetsnormer eller en försämring av människors hälsa. Inte heller miljömålen eller natur- och kulturvärden påverkas negativt.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning vid granskningsyttrande 2024-03-01.

Tidigare ställningstaganden

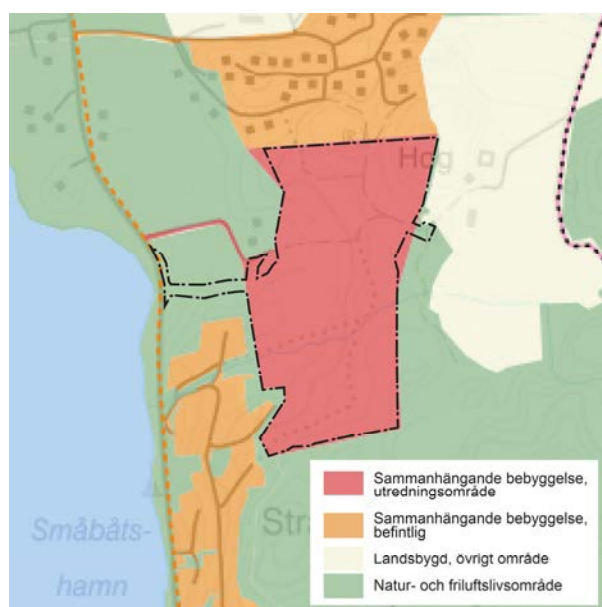
Översiktsplan

Nu gällande översiktsplan för Uddevalla kommun, ÖP 2022, tillgänglig digitalt på kommunens hemsida, rekommenderar att ny bostadsbebyggelse kompletterar sammanhållen bebyggelse i utvalda områden, under förutsättning att vissa villkor uppfylls, som till exempel möjlighet till VA-anslutning. Fräknestranden pekas ut som ett attraktivt område för bebyggelse och boende på landsbygden som är lämpligt för komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter. Möjligheten för ny bebyggelse utreds genom upprättande av detaljplan i anslutning till befintliga bostadsområden. Hog 1:1 och Res-teröds-Strand 2:6 har specifikt pekats ut som ett framtida utredningsområde för sammanhängande bebyggelse.

Ny bebyggelse på Fräknestranden innebär utmaningar för att inte påverka nedströms liggande vattenförekomster på ett negativt sätt. Kulturgeografiska förhållanden ska beaktas och jordbruksmark, låglänta områden och höga, exponerade höjder ska lämnas obebyggda. Siktlinjer och landskapsbild ska värnas och beslut om utformning, volym och höjder av ny bebyggelse ska föregås av platsspecifika analyser av kulturmiljö och landskapsbilden.

För övrigt gäller att följande punkter ska uppfyllas vid bebyggelse i Fräknestranden:

- Goda lösningar för vatten och avlopp. Koppling till kommunal överföringsledning är en förutsättning för komplettering av bebyggelse och ökade byggrätter.
- Bebyggelseutveckling ska ej ske i grönområden eller på jordbruksmark.
- Gröna stråk och jordbruksmark ska ses som sammanhängande naturmiljöer och landskapsbilden ska bevaras.
- Den allmänna tillgängligheten till kusten, havet och stränder ska bevaras och grönområdena ska tillgängliggöras mer.
- Vid komplettering av bebyggelse ska särskild hänsyn tas till att mottagande vattenförekomstens status inte ska försämrats.



Figur 11. Markanvändning i ÖP 2022.

Detaljplaner

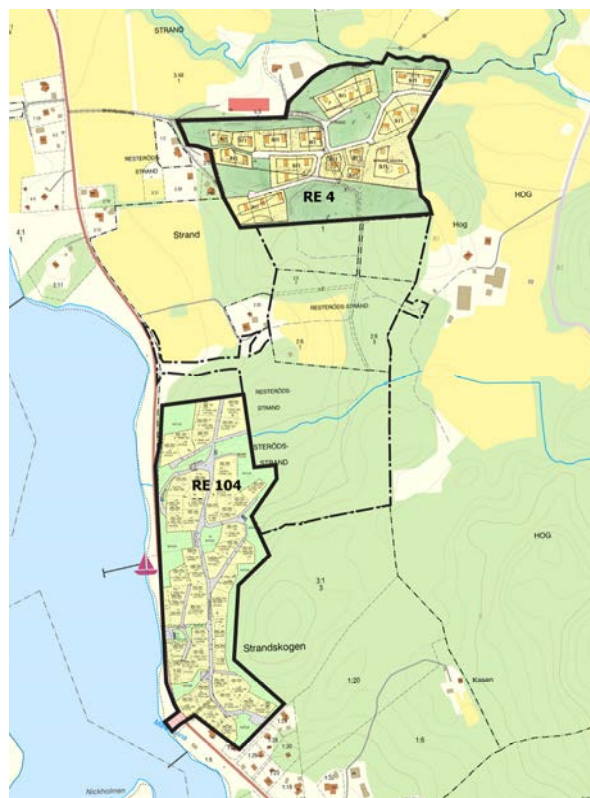
Planområdet angränsar till 2 detaljplaneområden. I norr gränsar planområdet till RE 4, 14-RES-599: Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av Strand 3:1 med flera, antagen 1968-06-10. I sydväst angränsar planområdet till RE 104, 1485K-P2022/1: Detaljplan för Resteröds-Strand 3:1 med flera, laga kraft 2021-12-08. Parallellt med denna detaljplan pågår även ett detaljplanearbete i området som i nuläget omfattas av byggnadsplan RE 4.

Samråd Resteröds-Strand 2:6

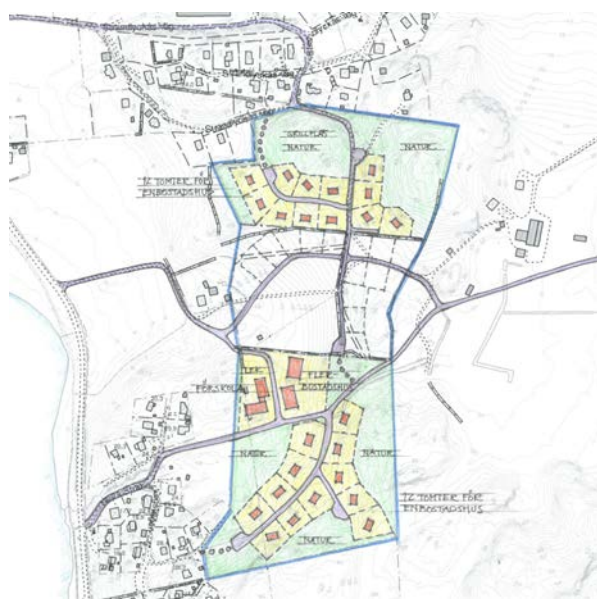
En detaljplan för fastighet Resteröds-Strand 2:6 var ute på samråd 2018 med avsikten att möjliggöra för 12 till 15 nya bostäder. Under samrådet framgick att ett genomförande av detaljplanens syfte inte bedömdes medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövde tas fram. I vidare arbete angavs att området behöver studeras ytterligare i detaljplanens vidare skeden. Denna detaljplan omfattar fastighet Resteröds-Strand 2:6 vilket innebär ett omtag av samrådsskedet för tidigare detaljplan Resteröds-Strand 2:6.

Planbesked Hog 1:1

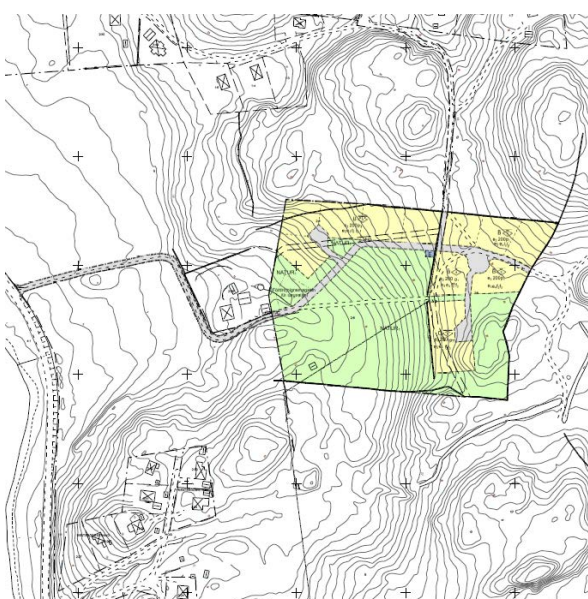
Ett positivt planbesked för denna detaljplan medgavs av kommunstyrelsen 2020-01-29. Planområdets nu föreslagna avgränsning har styrts av förutsättningarna i området. Dessa förutsättningar är bland annat; omkringsliggande planområden, angöring till planområdet, ägandeskap och förvaltning samt naturmark.



Figur 12. Befintliga detaljplaner invid planområdet.



Figur 13. Planbesked Hog 1:1.



Figur 14. Plankarta, tidigare detaljplan Resteröds-Strand 2:6.

Gransknings- och antagandeskede Hog 1:1

Större justeringar som genomförts efter detaljplanens samrådsskede är en flytt av infartsvägens sträckning för att minska påverkan på bland annat brukningsvärd jordbruksmark. I hop med flytt av infart planeras även busshållplats Strand södra att flyttas och den norrgående busshållplatsen har tagits med i planområdet. Utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen har införts och planområdets anpassning till skyddade arter har säkerställts med bestämmelser och specificerats beträffande skyddsåtgärder och skötsel av dessa. Utöver de större förändringarna har en rad övriga justeringar gjorts i planhandlingarna och utredningar har uppdaterats för att spegla de aktuella förhållandena i området. Inför detaljplanens antagandeskede har sedan en rad mindre ändringar gjorts i planhandlingarna. Bland annat har infartsväg till fastigheten Resteröds-Strand 2:35 inkluderats i planområdet för att säkerställa den nya infartens genomförande och förhållande till strandskydd. Denna ändring är av administrativ karaktär och innebär ingen väsentlig förändring av planförslaget, då infarten har varit en del av planarbetet och tillhörande utredningar sedan granskningsskedet. En lista som redovisar alla förändringar inför antagande finns i avsnitt: Revideringar.

Kulturmiljövårdsprogram, 2002

Planområdet ingår i värdefulla bebyggelsemiljöer: kuststräckan Ulvesund, Ranneberg och Resteröd. Det beskrivs som en vägsträcka som utgör en kulturhistorisk och arkitektonisk värdefull miljö. Åtgärdsförslag för området i programmet är att det bör gälla varsamhetsbestämmelser för hela området.

Samhällsbyggnadsstrategi, 2015

I dokumentet ingår planområdet i den så kallade kustzonen och två viktiga planeringsprinciper nämns:

- Omvandling av fritidsbostäder och nybyggnation i kustzon medges endast i områden med kommunalt vatten och spillvatten eller där annan godkänd vatten- och spillvattenslösning kan tillämpas.
- Nybyggnation skall anpassas till områdets karaktär och ansluta till redan befintlig bebyggelse.

Riktlinjer för parkering och parkeringstal, 2021

Planområdet ligger inom zon 3, småorter samt landsbygd där gällande parkeringstalet är 1 parkeringsplats per enbostadshus och 1 parkeringsplats per bostad i ett flerbostadshus. För besöksparkering gäller parkeringstalet om 0,1 parkeringsplatser.

VA-utbyggnadsplan, 2019

Utbyggnadsplanen anger att kommunalt vatten och spillvatten för den samlade bebyggelsen längs Fräknestranden är beslutat och pågår sedan 2012. Ny överföringsledning är numera utbyggd längs med Fräknestranden.

Vatten- och avloppsstrategi för Uddevalla kommun, 2015

Kommunen har gjort ett ställningstagande att dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt (lokalt omhändertagande). Strategin anger att naturens sätt att omhänderta vatten genom avdunstning, fördröjning och infiltration eftersträvas vid hantering av dagvatten och att öppna lösningar som synliggör dagvattenhanteringen ska anläggas när det är ekonomiskt, estetiskt och ekologiskt lämpligt.

Energiplan, 2015 - 2019

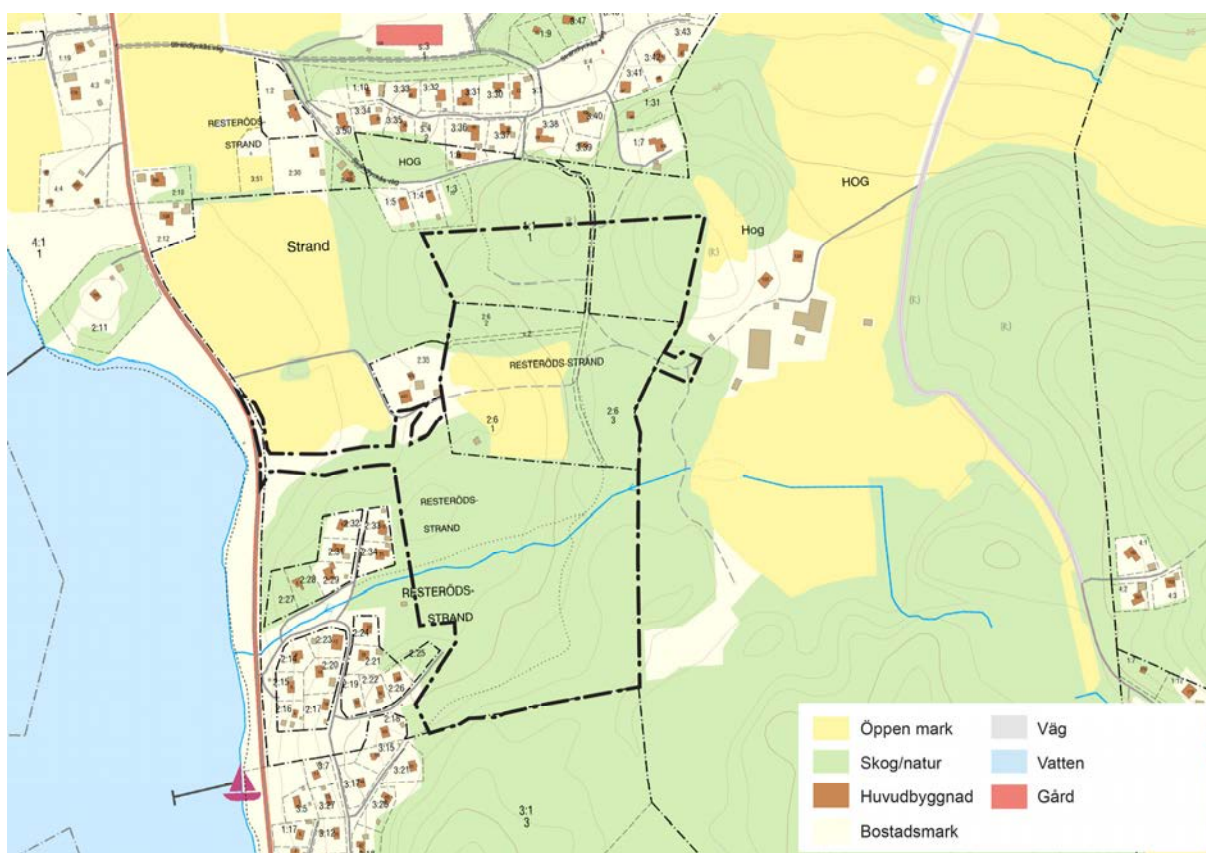
Övergripande mål är att fossila energikällor ska fasas ut mot klimatomfärdigt bättre alternativ. Kommunen ska verka för fortsatt utveckling av fjärrvärmens och att användning av förnybar energi ska öka.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Markanvändning

Förutsättning

Planområdet består idag av huvudsakligen kuperad skog, hyggen och åkermark. Åkermarken på Resteröds-Strand 2:6 brukas inte idag, men spår av jordbruket finns i form av stenmurar inom området. Området korsas av några mindre grusvägar för åtkomst till skog och åkrar. Den enda bebyggelse som finns inom planområdet idag är en äldre smedja. Åkermarken kring befintlig infartsväg nyttjas för pågående jordbruk.



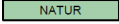
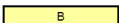
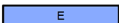
Figur 15. Markanvändning i och kring planområdet före detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

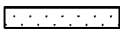
Den öppna åkermarken i mitten av planområdet kommer att i huvudsak behållas. Skog inom planområdet har delvis tagits ned och gallrats men gröna korridorer, naturmiljöer och lucktomter kommer att behållas för att skapa ett naturskönt bostadsområde. En del av området kommer att användas till bostadsmark och gator. Skyddssvärda träd och en grön korridor samt och livsmiljöer för groddjur sparas. Säkerhetsavstånd införs till bebyggelse kring fornlämningar. Mer info gällande groddjur, natur, åkermark med mera finns i motsvarande avsnitt i planbeskrivningen.

Planbestämmelser i plankartan, beskrivning och motivering

Planområdets utformning styrs med följande bestämmelser, sammanställda i en tabell:

Symbol	Planbestämmelse	Beskrivning och motivering
	Lokalgata	Gatuområden planläggs för att trafikmata bostadsområdena. Gatuområdena innefattar körytor som kan anläggas med cirka 9 meter (inklusive gång- och cykelväg, 6,5 meter respektive 6 meter bredd samt utrymme för vändplatser, hindersfria remsor, diken, slänter, skyddsåtgärder för groddjur med mera. Användningen innefattar även till exempel gatuparkering.
	Gångväg	Gångväg förläggs mot bostadsområde i sydväst för att möjliggöra framkomlighet för gående men inte tillåta genomfartstrafik med bil.
	Naturområde	Naturmark omger och delar av bebyggelsen samt utgör sammanhängande ytor för växt- och djurliv. Ett stråk med naturmark har säkrats kring en gårdsgård i öst-västlig riktning genom planområdet för att säkerställa att groddjur har en säker passage genom område Vissa delar av naturmiljön omfattas av skötselanvisningar. Att dessa följs säkerställs genom att anvisningarna biläggs till den framtida berörda gemensamhetsanläggningens stadgar.
	Bostäder	Bostäder av varaktig karaktär för permanent- och fritidsboende tillsammans med bostadskomplement möjliggörs.
	Tekniska anläggningar	Yta säkerställs för transformatorstation.
a₄	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	Huvuddelen av planområdet har enskilt huvudmannaskap.
a₆	Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen	Den norrgående busshållplatsen vid infart från väg 675 har kommunalt huvudmannaskap. Planbestämmelsen har införts i plankartan för att förtydliga att planområdet har delat huvudmannaskap.
u₁/u₂	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Då huvuddelen av planområdet har enskilt huvudmannaskap har u-områden lagts ut på allmän platsmark och kvartersmark där det anges att det ska anläggas vatten- och spillvattenledningar enligt VA-utredningen.
	Utfartsförbud	Förbud mot utfart har införts mot fyrvägs- och trevägskorsning för att höja trafiksäkerheten. Förbudet ligger även i anslutning till grön korridor/groddjurspassage för att minimera påverkan på skyddade arter.
a₁/a₃	Strandskyddet är upphävt	Strandskydd upphävs inom berörd allmän platsmark gata och i mindre flikar av kvartersmark bostäder för att möjliggöra bebyggelse som är väl avgränsad från strandområde och inte strider mot strandskyddets syften.
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan	Plushöjder för gata sätts ut enligt gatuplan på strategiska platser som korsningar för att säkerställa att området byggs ut enligt gatuplanen.

tnl₁	Groddjurstunnel ska finnas	Groddjurstunnel ska anläggas inom egenskapsområdet för att säkerställa en trygg passage för skyddade arter under vägbanan. Se avsnitt: Naturmiljö - Groddjur.
hpl₁	Busshållplats	Norrgående busshållplats planläggs för att möjliggöra en framtida flytt och upprustning.
lek₁	Lekplats får finnas	Yta säkerställs för placering av lekplats.
begr₁/b₅	Max tillåten belastning är 20 kPa	Belastning som överstiger 20 kPa tillåts inte på åkermarken i mitten av planområdet för att säkerställa markens hållfasthet med hänsyn till släntstabilitetsförhållanden. Begränsningen är utlagd på allmän platsmark natur och kvartersmark bostäder.
begr₂	Uppfyllnader med en belastning överstigande 10 kPa ska lastkompenseras med lättfyllning	Begränsning är utlagd på infartsvägen för att säkerställa att vägbanans grundläggning inte äventyrar geotekniken i området. Se avsnitt: Geoteknik.
begr₃	Uppfyllnader med en belastning överstigande 20 kPa ska lastkompenseras för att tillskottslasten ska hålla sig till maximalt 20 kPa.	Begränsning är utlagd utmed en mindre del av infartsvägens slänt för att säkerställa att vägbanans grundläggning inte äventyrar geotekniken i området. Se avsnitt: Geoteknik.
fördr₁/fördr₂	Fördröjning av skyfall med volymer om 80 respektive 550 m ³	Ytor för fördröjning av skyfallsvatten säkerställs för att förhindra negativ påverkan på nedströms liggande fastigheter.
b₁/b₃	Anslutning mot användningsområde GATA utformas med slänt med max lutning 1:2 alt med stödmur	För att säkerställa att framtida fastighetsägare/exploatörer av kvartersmark för bostäder utför anslutning mellan fastighet och väg på ett sätt som inte påverkar vägens konstruktion har ytor av kvartersmarken förlagts med bestämmelser som styr hur anslutningen ska utformas. Denna bestämmelser gäller på fastigheter som ligger på ovasida av lokalgata i terrängen.
b₂/b₄	Schaktning inte tillåtet annat än för anläggande av ledningar och infart till bostad	För att säkerställa att framtida fastighetsägare/exploatörer av kvartersmark för bostäder utför anslutning mellan fastighet och väg på ett sätt som inte påverkar vägens konstruktion har ytor av kvartersmarken förlagts med bestämmelser som styr hur anslutningen ska utformas. Bestämmelsen har formulerats för att inte förhindra anläggande av infarter och ledningar under entreprenadskede. Denna bestämmelse gäller på fastigheter som ligger på ned-sida av lokalgata i terrängen.
a₂	Marklov krävs för fällning av träd som överstiger en stamdiameter på 0,5 meter vid 1,5 meter höjd över mark.	Träddridåer som vetter mot väg 675 och närliggande bostadsområden mot sydväst och norr har förlagts med utökad marklovsplikt för fällning av träd för att säkerställa att träddridåerna inte tas bort i sin helhet och för att i framtiden uppkommande träddridåer kan kvarstå. Träddridåerna innebär att bebyggelsen inte blir fullt synlig ifrån viktiga utblickar och ger en minskad påverkan på landskapsbilden. Bestämmelsen bör tolkas för att främst enbart tillåta nedtagande av sjuka eller döda träd.

	Marken får inte förses med byggnad	Prickmark har studerats platsspecifikt och säkerställer att byggnader inte får uppföras på olämpliga platser med tanke på terräng, höjd och markstabilitet. Exponerade höjder i landskapet lämnas fria från bebyggelse.
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter	Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att området får ett visst uttryck och luftighet så att det inte blir överexploaterat med små fastigheter. Planområdet rymmer cirka 55 nya fastigheter.
h₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter över medelmarknivå.	En-, en och en halv plans- och tvåplanshus medges, det finns möjlighet till uppförande av suterränghus i de fall terrängen och bestämmelser medger det. Placering av byggrätter och dess höjder har anpassats för att passa in i landskapsbilden.
h₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter över medelmarknivå	Garage, uthus och övriga komplementbyggnader får uppföras med 4 meter höjd från medelmarknivå till taknock.
f₁	Fasader och tak ska utföras i dova kulörer.	Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna harmoniserar och samspelar med det omgivande landskapet, naturen och bidrar till områdets estetiska enhetlighet. Bestämmelsen tillåter fasader utförda i en naturlig palett med till exempel järnvitriol, gråa toner, brunt och svart.
f₂	Fasader och tak ska utföras i dova kulörer. Fasader kan utföras med vita kulörer under förutsättning att tak är sadeltak och minsta takvinkel är 30 grader	I planområdets centrala delar, på nuvarande fastighet Resäteröds-Strand 2:6, tillåts vita fasader på hus som utformas som typiska skärgårdsvillor. Detta möjliggör lokal byggnadstradition, samspelar med och stärker områdets skärgårdskaraktär samt ger möjlighet att skapa visuella avbrott i bebyggelsen.
e₁/e₂	Största byggnadsarea är 200/250 kvadratmeter per fastighet varav huvudbyggnad får uppgå till högst 150/200 kvadratmeter	Bestämmelser om byggnadsyta har studerats för respektive husgrupp och har avvägts och fastställs för anpassning till respektive områdets specifika terrängförhållanden. På platser längre ned i terrängen och där större fastigheter inte inverkar på omgivande landskap eller natur tillåts större nyttjande av fastighetsstoleken än på mer utsatta platser där husens silhuett tonas ned och mindre byggnadsarea tillåts.
a₅	Bygglov får inte ges för bostadsbyggnader förrän instabila block har rensats från marken	Lösa block ska rensas bort under entreprenadskedet innan bygglov för bostadsbyggnader får ges. Bestämmelsen förläggs på kvartersmark. Se avsnitt: Bergteknik.
placering (all kvartersmark)	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.	Fristående villor respektive parhus sammanbyggda i fastighetsgräns (delad brandmur) tillåts inom planområdet. Avstånd till fastighetsgräns, GATA och NATUR regleras till minst 4 meter.
placering (all kvartersmark)	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.	Komplementbyggnader får uppföras fristående eller sammanbyggda (delad brandmur) i fastighetsgräns. Avstånd till fastighetsgräns, GATA och NATUR regleras till minst 1 meter.

placering (all kvar- tersmark)	Minst 6 meter uppställnings- plats för bil ska finnas framför garageport.	Garage med port vänd mot GATA får uppföras som närmast 6 meter till gata för att ge utrymme för parkering och upp- fart. Garage som förläggs med långsida vänd mot GATA kan anordna parkering och uppfart utmed fastighetsgräns och därför tillåts byggnaden ligga närmare fastighetsgränsen än 6 meter. Detta underlättar placering av garage och tillgäng- ligheten mellan garage och bostadshus på de mest kupe- rade fastigheterna i planområdet. Lutning på mark till garagets färdigt golv får i detta fall vara max 1:6, vilket be- vakas vid bygglovsprövning.
takvinkel (all kvar- tersmark)	Takvinkeln för pulpettak ska vara 3 - 15 grader	Byggnader tillåts uppföras med pulpettak. Takvinkeln möj- liggör diskret och modern utformning som kompletterar det omgivande landskapet och intervallet ger utrymme för estetisk variation.
takvinkel (all kvar- tersmark)	Takvinkeln för sadeltak ska vara 15 - 45 grader	Byggnader tillåts uppföras med sadeltak. Takvinkeln möjlig- gör traditionell utformning och landskapsanpassning och in- tervallet möjliggör utrymme för estetisk variation.
utförande (all kvar- tersmark)	Val av hustyp och byggnader- nas placering ska anpassas ef- ter fastighetens naturliga beskaffenhet. På slutt- ningstomter ska suterränghus byggas och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Bebyggelse ska placeras på en plats där sprängning, schakt- ning och fyllning kan minime- ras för att bevara områdets naturliga karaktär.	Bestämmelsen uppmuntrar en integration av bebyggelsen till den naturliga terrängen. Bestämmelsen ger utrymme för individuella överväganden under bygglovsprocessen. Detta ger bygglovsavdelningen möjlighet att noggrant överväga varje enskilt fall samtidigt som den generella principen om minimala ingrepp i landskapet beaktas. Genom att anpassa hustypen – sluttningshus på slutt- ningstomter och plana hus på plana tomter samt byggnads- placeringen, minimeras behovet av ingrepp i marken och en plansprängning av området undviks. Bestämmelsen bidrar till att bevara områdets naturliga karaktär och upprätthålla en miljö där husen kompletterar landskapet snarare än för- ändrar det. Se även plankarta och avsnitt: Bebyggelse och utformning för förtydligande och illustrationer gällande bestämmelsen och vad som avses med plan- respektive sluttningstomt.
Villkor för lov (all kvar- tersmark)	Bygglov får inte ges för bygg- nader förrän anläggningar för dagvattenhantering kommit till stånd.	Bestämmelse innebär att en utbyggd dagvattenanläggning är ett villkor inför att bygglov för byggnader får ges.

Tabell 1. Beskrivningar och motiveringar av detaljplanens bestämmelser.

Naturmiljö

Natur

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

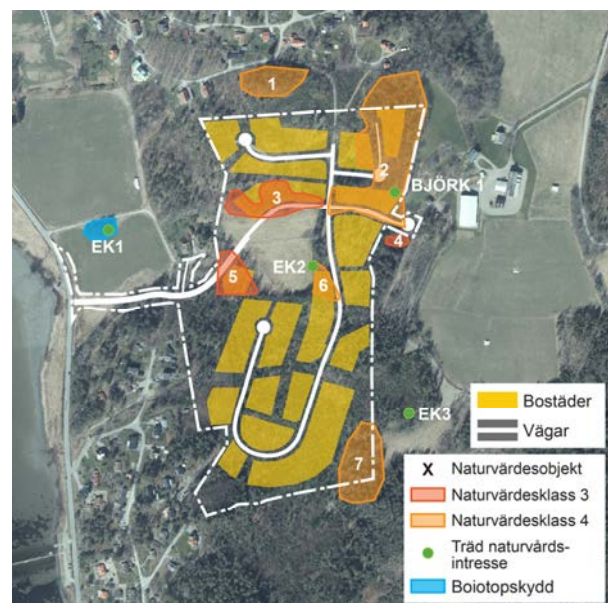
- Naturvärdesinventering Resteröds-Strand 2:6, *Naturcentrum 2018-05-29*
- Naturvärdesinventering Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Naturcentrum 2020-05-13*

Naturvärdesinventeringarna har utförts med målsättningen att inventera och identifiera naturvärden samt naturvårdsarter i området. Undersökningarna visade inga indikationer på att skyddade fågelarter eller skyddade arter som hasselsnok, fladdermöss, tjäder med mera lever inom området men det påträffades miljöer för skyddade salamandrar och groddjur. Större vattensalamander noterades i en damm väster om planområdet och åkergröda påträffades senare öster om planområdet. Fördjupande undersökningar gällande salamandrar och groddjur har genomförts, se avsnitt: Naturmiljö - Groddjur.

Stora delar av planområdet anses ha låga naturvärden som är lämpliga att bebygga. Det påträffades 7 naturvärdesobjekt med naturvärdesklasser 3 och 4, en biotopskyddad åkerholme samt träd som är av naturvårdsintresse. Naturvårdsarten krusig ulota (mossa) påträffades också i området, arten har ett lågt indikationsvärde i området. Åkerholmen som ligger utanför planområdet är klassad som biotopskyddsområde och är därmed skyddad enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd i miljöbalken.



Figur 16. Naturvärden före detaljplan.



Figur 17. Förhållande naturvärden och detaljplan.

Påträffade naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde):

- Objekt 3, och 5 är lövskogar med inslag av ängsflora och död ved.
- Objekt 4 är en damm med lövträdsbård (utanför planområdet).

Påträffade naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde):

- Objekt 6 är en lövskog med inslag av ängsflora och död ved.
- Objekt 1 (utanför planområdet), 2, 6 och 7 är tallskogar eller tallskog med lövinslag.

Påträffade naturvärdesobjekt viktiga för den biologiska mångfalden:

- Ek 1 (utanför planområdet), 2 och 3 (utanför planområdet) är bevarandevärda äldre ekar.
- Björk 1 är en björk som bidrar till biologisk variation och bör sparas.

Planförslag och konsekvenser

Naturvärdesobjekt 4 (damm), 1 (tallskog), 7 (tallskog) och biotopskyddad åkerholme påverkas inte.

Träd som är viktiga för den biologiska mångfalden och ligger inom planområdet, ek 2 och björk 1, bevaras. Marken där utpekade träd ligger inom planområdet planläggs som naturmark som kompletteras med bestämmelse om utökad marklovsplikt för nedtagande av träd.

Delar av naturvärdesobjekt 3, 2, 5 och 6 (lövskogar och tallskogar) bebyggs. Dessa objekt har klassats med naturvärdesklass 4 respektive 3. Bebyggelse är möjlig då föreslagen exploatering bedöms inte påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen i området då de två dammarna som finns öster och väster om planområdet, ihop med kringliggande markområden som nyttjas av groddjur, kommer att finnas kvar. En grön korridor bevaras och säkerställs inom planområdet och ger en kontaktzon i öst-västlig riktning.

Groddjur

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- PM om större vattensalamander Hog 1:1, *Korsviken Natur 2021-06-28*
- Inventering av groddjur Hog 1:1, *Naturcentrum 2022-05-25*
- Skyddsåtgärder för groddjur, *Claes Andrén 2023-12-06*

Fördjupade undersökningar har genomförts för att fastställa statusen för skyddade salamandrar och groddjur inom och utanför planområdet. Dammarna som ligger utanför och väster och öster om planområdet har undersökts. Därefter har en fördjupad bedömning gällande vägsträckningarna i planområdet i förhållande till groddjurens livsmiljöer, skyddsområde och skyddsåtgärder upprättats tillsammans med preciserade beskrivningar av skyddsåtgärder och skötselåtgärder.

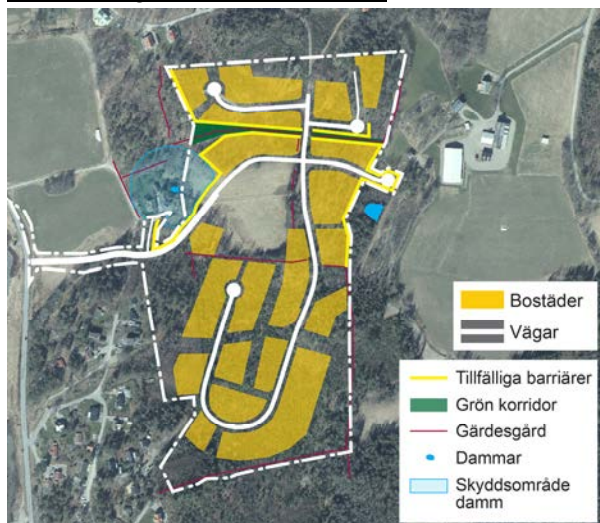
I dammen väster om planområdet har större vattensalamander påträffats. Den större vattensalamandern är skyddad, skyddet omfattar även dess livsmiljöer. Det har även påträffats mindre vattensalamander och vanlig groda i dammen. Den mindre vattensalamandern är skyddad men dess livsmiljöer är inte skyddade och vanlig groda är inte skyddad.

I dammen öster om planområdet har det påträffats vanlig groda, mindre vattensalamander, åker-groda och knölskräddare. Åkergroda och dess livsmiljöer är skyddade och knölskräddaren är röd-listad.

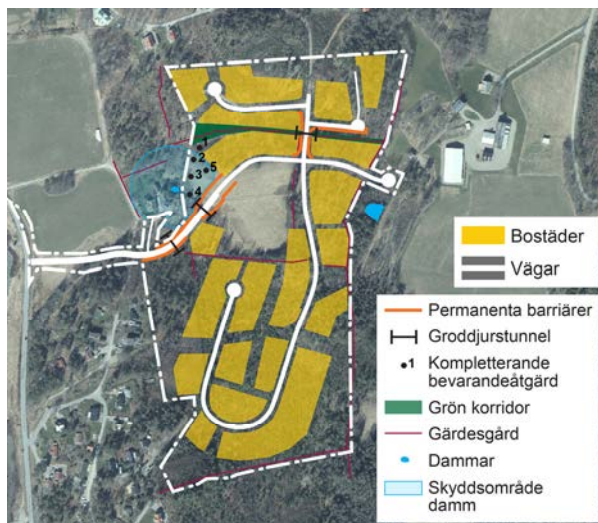
Se Tabell 2 för en detaljerad beskrivning av skyddet för respektive art.

Enligt EU:s art-och habitatdirektiv och artskyddsförordningen måste man vid en exploatering som riskerar att påverka den större vattensalamandern vidta åtgärder som hjälper arten att behålla en positiv bevarandestatus.

Planförslag och konsekvenser



Figur 18. Tillfälliga skyddsåtgärder för groddjur.



Figur 19. Permanenta skyddsåtgärder för groddjur.

För att skydda groddjur under byggnation kommer tillfälliga skyddsåtgärder i form av plastbarriärer som förhindrar groddjuren att vandra in i entreprenadområdet att uppföras på allmän platsmark inom planområdet. Efter byggnationen kommer dessa att tas bort. Permanenta skyddsåtgärder uppförs på strategiskt utpekade platser på planområdets allmän platsmark i form av barriärer infällda i vägsystemets öppna diken samt tunnlar som i samverkan med barriärerna leder groddjuren till säkrare vistelsezoner i omringliggande större naturområden i öster och söder.

Vägsystemets utformning underlättar integrering av skyddsåtgärderna i vägområdet och bidrar till enklare skötsel och underhåll av åtgärderna. Naturliga buffertzoner skapas genom placeringen av trädgårdstomter längs vägen, vilket minskar risken för att groddjur når vägbanan.

För att främja biologisk mångfald och bevara ett säkert vandringsstråk för groddjur genom planområdet i öst-västlig riktning, möjliggörs en grön korridor längs en stengärdesgård. Denna gärdesgård är fördelaktigt placerad i mark och terräng som är gynnsam för att fungera som ett naturligt ledstråk för groddjur. Den gröna korridoren säkerställs med naturmark, barriärer och grodtunnel under väg innebär en säker passage under trafikerad väg. Trädgårdar på varje sida om korridoren agerar som buffertzoner mot planområdets övriga vägar.

Ett skyddsområde för den större vattensalamanderns livsmiljöer säkerställs kring dammen som finns väster om planområdet. Skyddsområdet planläggs med naturmark och området hålls därmed fri från bebyggelse. Det skyddade området avgränsas mot tillfartsvägen med barriärer som förhindrar att salamandrar kan komma upp på tillfartsvägen. Skyddsområdet bedöms skydda en tillräckligt stor del av populationens förväntade vistelseområde.

Kompletterande bevarandeåtgärder i form av biotopelement anläggs inom planområdet, nära dammen som finns väster om planområdet, för att säkerställa att det i tillräcklig omfattning finns miljöer

för övervintring och gömställen dagtid. Bevarandeåtgärderna kan bestå av upplag av lövträdstammar, rishögar, övervintringsrösen och liknande.

Framtida skötselåtgärder av livsmiljöer och permanenta skyddsåtgärder införs för planområdet som säkerställer att vistelseytor för groddjuren inte växer igen och att groddjursbarriärer och tunnlar upprätthåller sin funktion långsiktigt i området.

Vattenkvaliteten i dammen i väster får inte påverkas av ämnen som kan skada vattensalamanderns fortplantning eller utveckling av ägg och yngel. Dagvattensystemet utformas för att vattenkvaliteten i eller flöden till dammen i väster inte ska förändras mot nuvarande. Systemets utformning säkerställs i exploateringsavtalet och fördröjning av skyfallsvatten säkerställs med bestämmelser i plankartan. Kontroller av vattenkvalitet hos det vatten som försörjer lekdammen i väster genomförs före, under och efter avslutad byggnation för att påvisa att det inte förändras. Detta säkerställs genom separat avtal mellan markägare.

Dammen öster om planområdet påverkas inte av vattenflöden från planområdet.

Restriktioner under byggtiden införs gällande bland annat hantering av entreprenadmaskiner och tillhörande dieselhantering.

Med införda skyddsåtgärder och deras efterkommande skötsel kommer vägdragningarna i området inte att påverka populationen av skyddade groddjur i området negativt eller leda till en förlust av livsmiljöer. En god bevarandestatus kan upprätthållas och det säkerställs fortsatt livskraftiga populationer av de skyddade groddjur som påträffats i området.

Införda skyddsåtgärder, skötselåtgärder och restriktioner först in i och säkerställs i exploateringsavtalet. Skyddsåtgärder som kan regleras genom planbestämmelser har säkerställts i plankartan. Damarna väster och öster om planområdet ligger på privatägd mark utanför planområdet och har ett inbyggd skydd i form av miljöbalkens regleringar för områden som hyser skyddade arter.

För en utförlig lista på skydds- och skötselåtgärder samt hur dessa säkerställs, se även avsnitt: Genomförandebeskrivning - Ansvars- och kostnadsfördelning - Groddjur.

Art	Skydd	Skyddsåtgärd
Större vattensalamander 	Fridlyst enl 4, 5 § artskyddsförordningen - skyddade livsmiljöer Upptagen i art- och habitatdirektivet	Påträffad i dammen väster om planområdet. Viktiga natur- och vistelsemiljöer i planområdet skyddas genom tillfälliga barriärer under byggnation och därefter permanenta barriärer och grodtunnlar som leder djuren till säkra större vistelseområden. Damm i väster ges ett skyddsområde fri från bebyggelse och som avskärmas från tillfartsvägen med barriär. Kompletterande bevarandeåtgärder anläggs inom planområdet, i skyddsområdet. En grön korridor säkras genom planområdet för att möjliggöra biologisk mångfald. Dagvattensystemet utformas för att inte förändra förutsättningar för groddjurens lekdam.

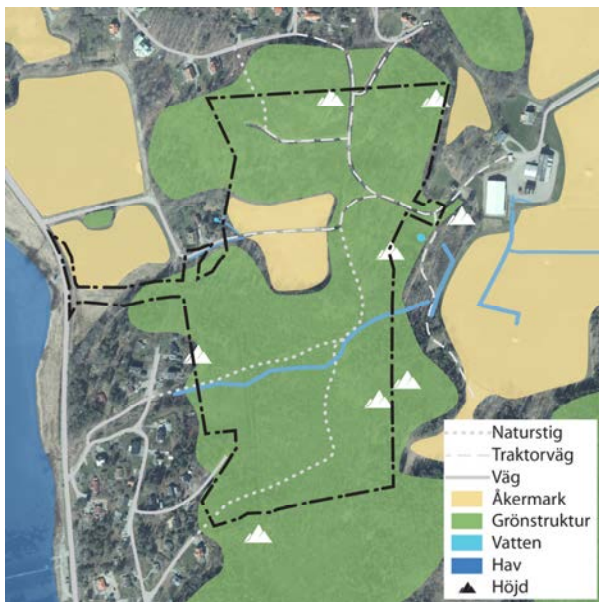
Mindre vatten-salamander 	Fridlyst enl 6 § artskyddsförordningen	Påträffad i dammarna väster och öster om planområdet. En grön korridor säkras genom planområdet för att möjliggöra biologisk mångfald. Grodddjursbarriärer och tunnlar anläggs för att leda djuren till säkra vistelseområden.
Åkergroda 	Fridlyst enl 4, 5 § artskyddsförordningen - skyddade livsmiljöer Upptagen i art- och habitatdirektivet	Påträffad i dammen öster om planområdet. En grön korridor säkras genom planområdet för att möjliggöra biologisk mångfald. Grodddjursbarriärer och tunnlar anläggs för att leda djuren till säkra vistelseområden. Dammen öster om planområdet påverkas inte av vattenflöden från planområdet och påverkan på vattenkvaliteten kommer inte att ske.
Knölskräddare 	Rödlistad, nära hotad	Påträffad i dammen öster om planområdet. Arten hotas av utdikning och utvinning av torvtäkt. Utdikning och utvinning av torvtäkt kommer inte att ske, då dammen är skyddad av miljöbalkens regleringar. Dammen öster om planområdet påverkas inte av vattenflöden från planområdet och påverkan på vattenkvaliteten kommer inte att ske.
Vanlig groda 	Inget skydd	Påträffad i dammarna väster och öster om planområdet. Inga åtgärder behövs.

Tabell 2. Artfynd i området, illustrationer från Artdatabanken.

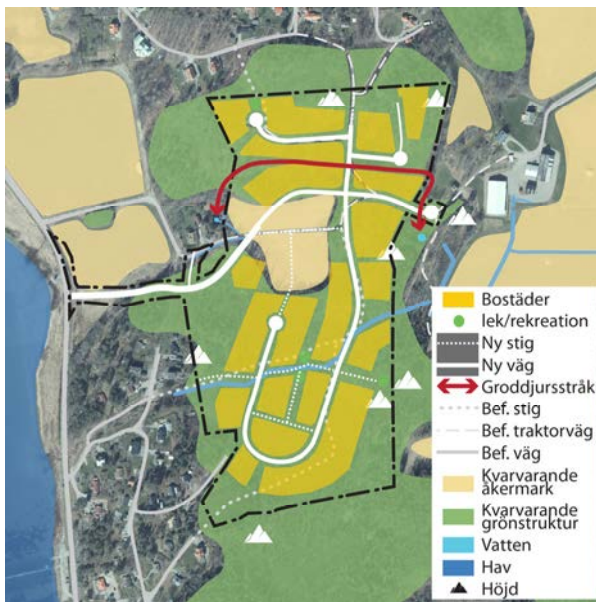
Grönstruktur & stråk

Förutsättning

Närområdet består idag av åkrar samt berg-, grön- och skogsområden samt närliggande bostadsområden och gårdar. Människor rör sig i området på anlagda stigar och grus- samt traktorvägar.



Figur 20. Grönstruktur och stråk före detaljplan.



Figur 21. Grönstruktur och stråk efter detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget har tagits fram med hänsyn till identifierade naturvärden och livsmiljöer för groddjur i området. Avsikten är att anlägga ett naturnära bostadsområde som fortsatt möjliggör passager av både djur och människor. Inom planområdet säkras en grön korridor som möjliggör groddjurens fortsatta biologiska mångfald i området. Naturmark och vägar samt stigar planläggs för att säkerställa att människor fortsatt kan röra sig igenom området. Gatt med naturmark och lucktomter förläggs mellan bostadsklunkor och man undviker att ta ned för mycket skog inom planområdet både för att bevara trädridåer emot närliggande bostadsområden och för att bevara områdets naturnära uttryck. Överlag påverkas grönstrukturen i och med ett plangenomförande genom att mängden skog och natur i områden minskar, men tillgängligheten till området ökar genom vägar och tillkommande naturstigar.

Kulturmiljö

Landskapsbild och markanpassning

Förutsättning

I planarbetet genomförda studier:

- Landskapsbildsanalys, *Werner Arkitekter 2023-12-11*

Vid planläggning i kuperade områden ska kulturgeografiska förhållanden beaktas och jordbruksmark, låglänta områden och höga, exponerade höjder ska lämnas obebyggda. Siktlinjer och landskapsbild ska värnas och beslut om utformning, volym och höjder av ny bebyggelse ska föregås av platsspecifika analyser av kulturmiljö och landskapsbild (ÖP 2022).

Strandön skymmer till stor del planområdet från att synas ifrån Havstensfjorden. En hög eller utbredd bebyggelse kan synas från havet i kanalen mellan Strandön och Havstensfjorden samt från väg 675 vilket kan innebära en risk för negativ påverkan på dessa utblickar samt riksintressen för högexploaterad kust och friluftsliv. Närområdet är idag ett strövområde i natur och även inom planområdet kan landskapsbilden påverkas vid allt för stora markingrepp eller vid så kallad plansprängning av området.

Området omfattas inte av landskapsbildskydd.

Planförslag och konsekvenser

Den landskapsbildsanalys som tagits fram inom planarbetet har varit vägledande vid utformning och planläggning av området och anpassningar har genomförts för att minimera risken för påverkan på utblickar från havet, väg 675 och landskapsbilden. Landskapsbildsanalysen redovisar maximala möjliga höjder och storlekar av utbyggnad inom givna byggrätter i planområdet.

Slutsatsen från landskapsbildsanalysen är att föreslagen bebyggelse kommer att skymtas bakom terrängen och mellan trädridåer, likt övrig bebyggelse i direkt närliggande områden, och kommer att komplettera den rådande landskapsbilden längs Fräknestranden. Planförslaget förhindrar inte allmän tillgänglighet till kusten, havet och stränderna på Fräknestranden, tillgänglighet till naturområden är fortsatt möjligt. Utformningsbestämmelser har införts som styr fasad- och takkulörer samt takutformning för att byggnaderna ska harmonisera med det omgivande landskapet.

Höjdsättningen av byggnader i planområdet har anpassats så att hustak inte ska synas ovanför trädtopparna sett från viktiga utblickar runt om planområdet. Högt belägna platser inom kvartersmark har förlagts med prickmark för att bevara den naturpräglade landskapsbilden. Trädridåer som vetter mot väg 675 och närliggande bostadsområden mot sydväst och norr har förlagts med utökad marklovsplikt för fällning av träd för att säkerställa att trädridåerna inte tas bort i sin helhet och kan fortsätta utgöra en avskärmning mot bebyggelsen inom planområdet.

Bebyggelsen kommer inte att förändra landskapets silhuett och ligger på längre avstånd från vägen än bostadsområden norr och söder om planområdet, vilket innebär att bostadsområdet kommer att upplevas som nedtonad vid utblick från vägen.

Inne i bostadsområdena avser man bevara ett naturnära uttryck med gatt emellan bostadsklunkor, bevarande av utpekade uppvuxna träd med naturvärden och anpassning av enskilda byggnader och fastigheter till terrängen. Infartsvägen som syns från väg 675 planläggs för ett utförande med vägslänter medan lokalgator inom planområdet kan utföras mer flexibelt med slänter, alternativt stödmurar, vilka innebär en ökad anpassning till terräng och minskat ingrepp i berggrunden. Vid sluttande mark avses hus inte förläggas på samma höjd på respektive sida om lokalgator utan anpassas till terrängen med suterränghus på nedsida om vägen och hus anpassade till terrängens höjd på ovasida. Inför granskningsskedet har terrängen, planbestämmelser och husplaceringar studerats som helhet och kvartersmarken har justerats efter detta. En planbestämmelse som avses förhindra plansprängning i området har införts.

Husens grundläggning behöver anpassas till terrängen med suterränghus på sluttningstomter alternativt hus som uppförs med platta på mark på plana tomter. Se avsnitt: Markanvändning - Planförslag och konsekvenser samt Bebyggelse - Gestaltning och utformning för utförligare beskrivningar och illustrationer gällande bestämmelser om markanpassning.



Största möjliga byggnadsyta för huvudbyggnad inom varje bostadsklunga har studerats och anpassats till kvartersmarkens placering i terrängen. Större huvudbyggnader möjliggörs i flackare och lägre områden. Medan huvudbyggnader i kuperade områden och där fastigheterna inte kan breda ut sig då de avgränsas av olika förutsättningar i området får en något mindre byggnadsyta. Bestämmelserna har setts över och anpassats ytterligare efter noggranna genomförbarhetsstudier som genomförts inför detaljplanens granskningsskede.

Kvartersmarken har anpassats för att möjliggöra bevarandet av stengärdesgårdar som löper igenom planområdet, se avsnitt: Kulturmiljövård.



Figur 22. Orientering landskapsbildsanalys.



Figur 23. Utdrag från landskapsbildsanalys: utblick från Strandön, hus illustreras med sadeltak, vita kulörer tillämpas på bostadshus på fastighet Resteröds-Strand 2:6. Illustration i större upplösning finns att se i landskapsbildanalysen.



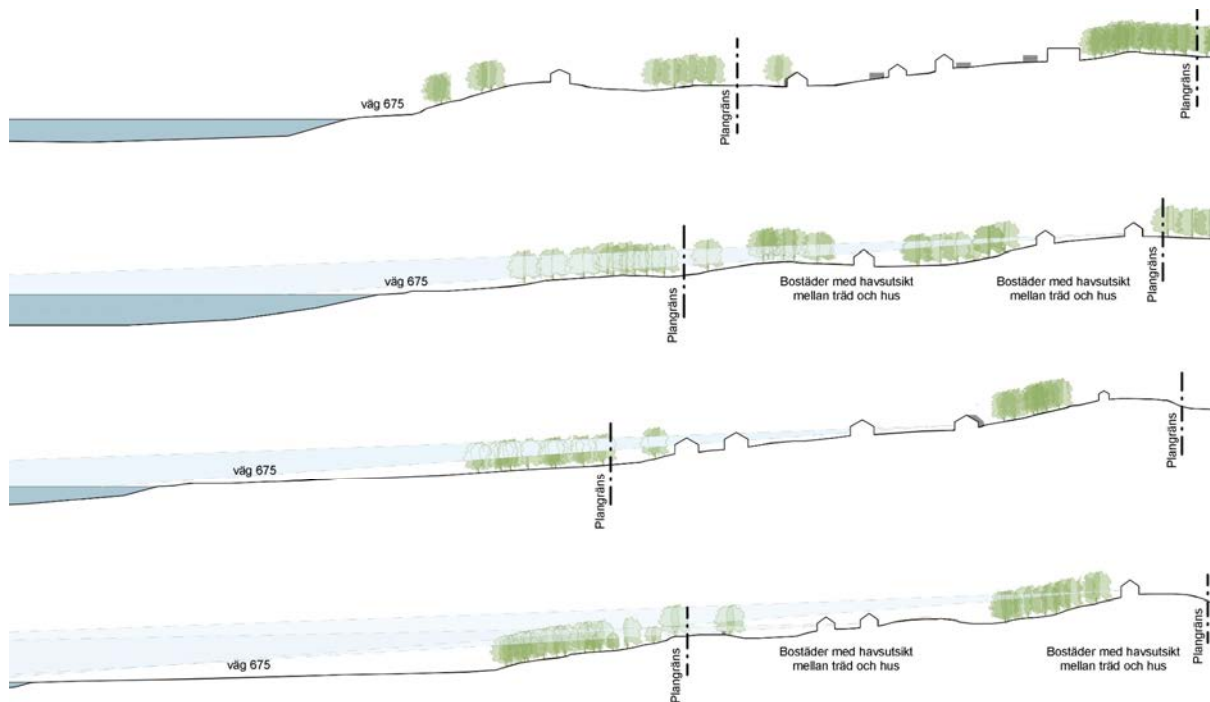
Figur 24. Utdrag från landskapsbildsanalys: utblick från väg 675, hus illustreras med sadeltak, vita kulörer tillämpas på bostadshus på fastighet Resteröds-Strand 2:6. Illustration i större upplösning finns att se i landskapsbildanalysen.



Figur 25. Utdrag från landskapsbildsanalys: utblick från Strandön, hus illustreras med pulpettak. Illustration i större upplösning finns att se i landskapsbildanalysen.



Figur 26. Utdrag från landskapsbildsanalys: utblick från väg 675, hus illustreras med pulpettak. Illustration i större upplösning finns att se i landskapsbildanalysen.



Figur 27. Utdrag från landskapsbildsanalys, sektioner genom planområdet.

Färgsättning

Förutsättning

Närområdets byggnader har fasadkulörer med allt ifrån vita och ljusa kulörer typiska för skärgårdsbebyggelse till röda, grå och svarta kulörer. Byggnaden på fastighet Resteröds-Strand 2:35 som ligger närmast planområdet sett från väg 675 har fasader med vit kulör.

Planförslag och konsekvenser

Målsättningen för planområdet är att byggnader som skymtas mellan trädridåer ska smälta in i landskapet och områdets karaktär. Specifika färgsättningsbestämmelser har införts för att säkerställa att byggnaderna integreras väl i den omgivande miljön. Bestämmelserna innebär att dova kulörer ska användas på tak och fasader så att dessa ska harmonisera med landskapet. Dova kulörer som kan tillämpas är till exempel järnvitriol, gråa toner, brunt och svart.

För att ge en tydligare karaktär till de centrala delarna av planområdet nära fastighet Resteröds-Strand 2:35, tillåts vita fasadkulörer och dova takkulörer. Vita fasader passar bäst ihop med tak som utformas som sadeltak med minst 30 graders lutning (typiskt husutseende i Bohusläns skärgård) vilket har införts som krav i planbestämmelsen. Ett sådant utförande är förankrat i den lokala byggnadstraditionen och områdets skärgårdskaraktär och kan ge ett möjligt avbrott i bebyggelsen sett från vägen mellan de olika bostadsklungorna.

För utförligare beskrivningar av utformningsbestämmelserna, se avsnitt: Markanvändning - Planförslag och konsekvenser.

Arkeologi

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- Arkeologisk förundersökning Resteröds-Strand 2:6, *Bohusläns museum 2018*
- Arkeologisk förundersökning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Förvaltningen för kulturutveckling 2021*
- Arkeologisk förundersökning boplatslämningar inom Hog 1:1, *Göta arkeologi, 2023*

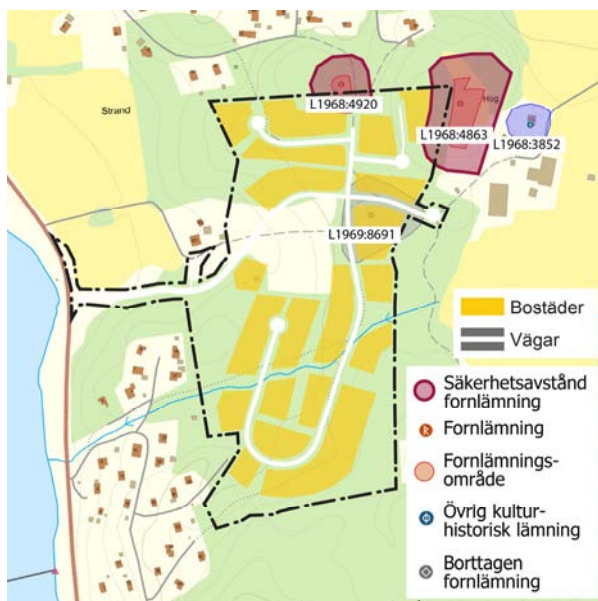
Påträffade fornlämningar inom planområdet har varit RAÄ Resteröds 91:1 (förhistorisk boplat) och L1968:4910 (stenåldersboplat) som ligger delvis inom planområdet. Fornlämning RAÄ Resteröds 1968:4863 (boplat) ligger utanför planområdet.

Fornlämning RAÄ Resteröds 91:1 (L1969:8691) har undersökts och tagits bort och omfattas därmed inte längre av kulturmiljölagens bestämmelser.

Fornlämning RAÄ L1968:4920 och RAÄ L1968:4863 har undersökts och avgränsats. Hela fornlämningsområdet har ett lagskydd enligt 2 kap 2 § kulturmiljölagen. Om exploateringen berör fornlämningarna krävs det ett tillstånd om ingrepp i fornlämning från länsstyrelsen.



Figur 28. Fornlämningar i och runt planområdet.



Figur 29. Fornlämningar, förhållande till detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

Ett säkerhetsavstånd om 25 meter som hålls fri från bebyggelse har införts i plankartan för fornlämning RAÄ L1968:4920. En befintlig grusväg som leder ut från planområdet mot bostadsområde i norr, sammanfaller med säkerhetsavståndet för fornlämningen. Grusvägens standard eller utformning kommer inte att förändras. Vidare har ett säkerhetsavstånd om 30 meter som hålls fri från bebyggelse införts i plankartan för fornlämning RAÄ L1968:4863. Kvartersmark för bostäder och placeringen för dess framtida anslutningsväg har justerats efter detaljplanens samrådsskede för att inte inverka på säkerhetsavståndet.

Mark- eller anläggningsarbeten kommer inte att genomföras inom fornlämningsområden eller införda säkerhetsavstånd till fornlämningarna och ingrepp i fornlämningarna kommer därför inte att ske.

Kulturmiljövård

Förutsättning

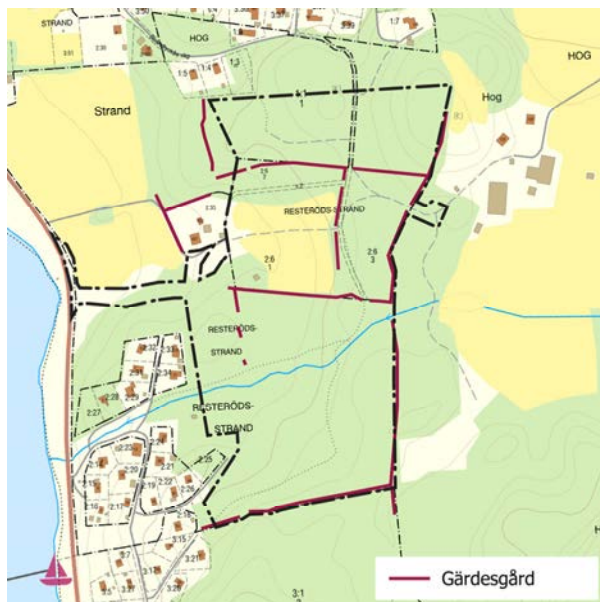
Kuststräckan omnämns i kommunens kulturmiljöprogram som ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull miljö, som vittnar om gränsen om övergången från ett jordbrukssamhälle till ett område där man etablerar fritidsboende längs kusten. Det anges att varsamhetsbestämmelser bör gälla för hela området som kulturmiljövårdsprogrammet omfattar.

De många stengärdesgårdarna i området utgör ett områdestypiskt inslag i kulturmiljön. Vissa av stengärdesgårdarna har klassats som övrig kulturhistorisk lämning. För att bevara områdets kulturmiljö och för att området ska behålla sin kulturhistoriska landskapsbild rekommenderas det att gärdesgårdarna i området bevaras.

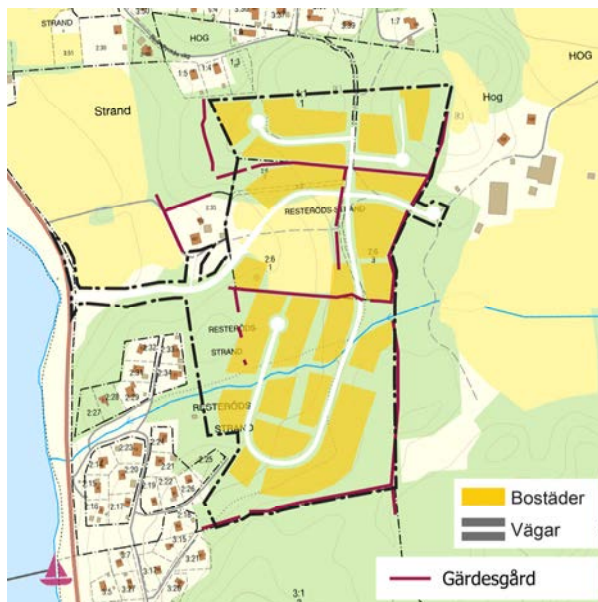
Planförslag och konsekvenser

Bebyggelsen anpassas för att bevara landskapsbilden och undvika för stora permanenta ingrepp i terrängen. Befintliga stenmurar kommer att dela in planområdets bebyggelse i klungor av villor eller parhus.

Stengärdesgårdarna i området avses bevaras i största möjliga mån, gärdesgårdar som bevaras är planlagda med naturmark. På ett fåtal platser behövs gatt i stengärdesgårdarna för att vägar ska kunna anläggas igenom området, i övrigt har fastighetsindelningen anpassats för att stengärdesgårdarna ska kunna vara kvar. Ett gärdesgårdsstråk som ligger i öst-västlig riktning sammanfaller med ett vandringsstråk för salamandrar och groddjur som bevaras och säkerställs.



Figur 30. Stengärdesgårdar, förhållande till detaljplan.



Figur 31. Stengärdesgårdar, förhållande till detaljplan.

Utformningsbestämmelser (motsvarande varsamhetsbestämmelser, vilka enbart kan omfatta befintliga byggnader) har införts för byggnaderna i planområdet för att säkerhetskälla att den kulturhistoriska miljön inte påverkas negativt, se även avsnitt: Kulturmiljö - Landskapsbild och markanpassning samt Markanvändning - Planförslag och konsekvenser.

Enligt riktlinjer från Boverket och enligt plan- och bygglagen är det inte tillåtet att bygga Attefallshus (mindre hus om maximalt 30 kvadratmeter som kan uppföras utan bygglov och på prickmark) i området som är särskilt värdefulla för kulturmiljön. Dessa riktlinjer gäller för planområdet då det ingår i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Detta gäller både för komplementbostadshus och komplementbyggnader som omfattas av reglerna för Attefallshus.

Bebyggelse

Gestaltning och utformning

Förutsättning

Den bebyggelse som finns inom planområdet idag är en gammal smedja och några rester av äldre husgrunder. I planområdets närhet finns en gård med lador och ekonomibyggnader samt klungor med hus som används för fritidsboende eller som ursprungligen varit fritidsboende, men blivit permanent bebodda. Det finns även nyare hus i området. Byggnaderna har främst sadeltak med olika lutningar och våningshöjderna varierar mellan en, en och en halv och två våningar.



Figur 32. Smedja inom planområdet och hus i närområdet.



Figur 33. Blandad bebyggelse i närområdet.



Figur 34. Blandad bebyggelse i närområdet.



Figur 35. Blandad bebyggelse i närområdet.



Figur 36. Hus i närområdet.



Figur 37. Ekonomibyggnader vid den gård som finns öster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Landskapsbildsanalysen har varit styrande vid utformning och planläggning av området, se avsnitt: Kulturmiljö - Landskapsanalys och markanpassning. Planerad bebyggelse tillåts uppföras som villor eller parhus sammanbyggda i fastighetsgräns med komplementbyggnader/garage som också tillåts sammanbyggas i fastighetsgräns.

Ambitionen för området är ett stilfullt och enhetligt område med en handfull varierande hustyper i de olika husklungorna. Våningsantalet varierar inom givna bestämmelser mellan en-, en och en halv- och tvåplanshus för att möjliggöra utsiktsgluggar åt alla byggnader i området. Byggnadernas stil kan variera mellan moderna, nedtonade hus som smälter in i landskapet respektive mer traditionella Bohuslänska utseenden.

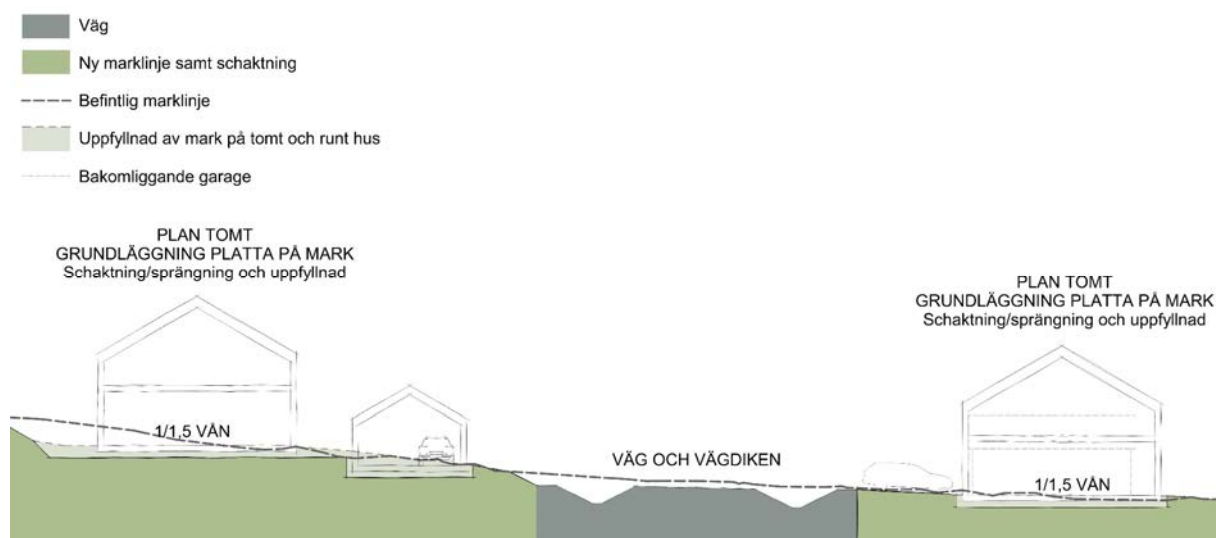
Byggnader tillåts ha en byggnadsyta om maximalt 200 kvadratmeter i flackare områden medan en byggnadsyta om maximalt 150 kvadratmeter för huvudbyggnad tillåts på mer kuperade och mer högt belägna områden. Komplementbyggnader tillåts ha en maximal byggnadsyta om 50 kvadratmeter. Fastighetsstorlekar ska vara minst 900 kvadratmeter men det finns möjlighet att stycka av större fastigheter inom vissa bostadsklungor, där det är lämpligt med hänsyn till terrängen. Vid avstyckning av enskilda fastigheter inom bostadsklungorna finns flexibilitet att kunna förskjuta fastigheterna mot varandra så att bostadshus kan ha utblickar. Totalt finns möjligheten att anlägga cirka 55 fastigheter inom planområdet.

Inför granskningsskedet har studier av terrängen, husplacering, vägplacering och området som helhet genomförts. Placering av hus har kontrollerats avseende möjlighet att placera byggnaderna på fastigheterna med minsta möjliga markingrepp. Höjder för byggnader i området regleras med högsta nockhöjd över medelmarknivå med syftet är att säkerställa en lämplig markanpassning. Nockhöjd 7,5

meter över medelmarknivå tillåter byggnader som uppförs med 1,5 våningar med branta sadeltak alternativt 2 våningar med flackare sadeltak eller pulpettak. Komplementbyggnader tillåts uppföras med nockhöjd 4 meter över medelmarknivå.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas till parhus (delad brandmur). Det ska finnas minst 6 meter för uppställningsplats för bil framför garageport för att säkerställa utrymme för parkering på egen fastighet. För de kuperade fastigheterna kan fristående garage placeras med långsida nära gatuområdet vilket förbättrar möjligheten för tillgänglig anslutning mellan bostadshus och garage. Övriga komplementbyggnader kan placeras minst 1 meter från annan fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Kvartersmark har i detaljplan förlagts med avstånd till planområdesgräns där det finns andra fastigheter i närheten. Prickmark har placerats ut i plankartan på mark som inte får bebyggas och för att undvika att byggnad placeras för högt upp i terrängen.

För övriga bestämmelser gällande bebyggelsen och deras motivering och syften se avsnitt: Markanvändning - Planförslag och konsekvenser.



Figur 38. Principsektion tagen genom planområdets terräng och fastigheter. Detta är exempel på hur byggrätter kan utnyttas och hur huvudbyggnader och garage kan placeras på fastigheten. Principer för placering av byggnader i terrängen på plana tomter framgår.



Figur 39. Principsektion tagen genom planområdets terräng och fastigheter. Detta är exempel på hur byggrätter kan utnyttas och hur huvudbyggnader och garage kan placeras på fastigheten. Principer för placering av byggnader i terrängen på sluttningstomter framgår.



Figur 40. Fotomontage från söder, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova kulörer och sadeltak.



Figur 41. Fotomontage från söder, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova kulörer och pulpettak.



Figur 42. Fotomontage från norr, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova kulörer och sadeltak.



Figur 43. Fotomontage från norr, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova kulörer och pulpettak.



Figur 44. Fotomontage från väster, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova kulörer och sadeltak.



Figur 45. Fotomontage från väster, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova respektive vita fasadkulörer och sadeltak med dova kulörer.



Figur 46. Fotomontage från väster, exempel på möjlig bebyggelse inom planområdet, hus redovisas med dova kulörer och pulpettak.

Service

Förutsättning

Närmsta serviceort är Ljungkile som finns cirka 8 kilometer sydost om planområdet. Där finns till exempel skola, livsmedelsbutiker, tågstation med mera. Uddevalla med större utbud av service och bland annat gymnasieskola ligger cirka 17 kilometer nordost om planområdet. Närmaste förskola ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Ny utbud av service tillkommer inte inom planområdet. Planområdets behov av service och skola uppfylls inom de närliggande serviceorterna.

Tillgänglighet

Förutsättning

Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen ska beaktas, vid planering av bostadsområden rör det sig om att bland annat bevaka att höjdskillnader mellan gata/parkering och husens entréer ska uppfylla de krav som finns i Boverkets byggregler för permanentbostadshus.

Planförslag och konsekvenser

Tillgänglighet styrs inte inom detaljplan men bevakas vid bygglovsprövning. Tillgängligheten till planområdet förbättras genom gator och gångvägar som utformas med lämplig lutning.

Planområdet är starkt kuperat och målbilden är att anpassa husplacering efter terrängen och undvika större markingrepp i det mån det är möjligt. De allra flesta fastigheterna går att bebygga med permanentbostadshus som uppfyller de tillgänglighetskrav som finns i Boverkets byggregler. På vissa platser där åtkomst försvåras av terrängförutsättningarna kan fritidshus uppföras som är undantagna från tillgänglighetskravet i Boverkets byggregler alternativt kan tekniska lösningar tillämpas för att ändå uppnå full tillgänglighet.

Gator och Trafik

Biltrafik

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- Gatu-, VA-, dagvatten- och trafikutredning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *AFRY 2023-12-06*
- Väglokaliseringsstudie, *Werner arkitekter 2023-09-01*

Väster om planområdet passerar Trafikverkets väg 675 som förbinder Uddevalla och Ljungskile utmed kusten. Öster om planområdet finns en enskild väg, Hog GA:1, som fortsätter norrut till Resteröds kyrka där den ansluter till väg 676 och vidare till väg 680.

För att fastställa lämplig tillfart till området har en utvärdering av alla möjliga tillfartsvägar genomförts. Trafikutredningen har viktat utpekade förslag mot varandra och en väglokaliseringsstudie har väg samman positiva och negativa aspekter hos alla möjliga tillfarter kring planområdet i ett större sammanhang. Infartsmöjligheterna alternativen har konsekvensbeskrivits och utvärderats baserat på trafikflöden, framkomlighet, åtgärdens omfattning, påverkan på landskapsbild och miljö, bostadsområden i närområdet med mera.

Slutsatsen är att den väg som innebär minst inverkan på närliggande omgivning, grannar, bruksvärld jordbruksmark, naturmiljö, biotopskydd med mera är den som presenteras i detaljplanens granskningshandlingar. Vald alternativ innebär att planområdet kommer att trafikmatas via väg 675 med dess tillhörande utmaningar och trafikflöden på väg 675 kommer att påverkas genom att dessa ökar.

Den statliga vägen 675 är smal och saknar vägren, det saknas också en sammanhängande gång- och cykelväg längs vägen. Trafikverket som väghållare har ansvar att underhålla och sköta vägen och underhållsåtgärder har genomförts längs vägen gällande slänter, bergsskärningar, busshållplatser med mera, dock inte i anslutning till planområdet. Vägen har en låg prioriteringsnivå i den regionala infrastrukturplanen vilket begränsar möjligheterna att förbättra vägstandarden.

Uddevalla kommun arbetar på lång sikt att förbättra vägens förutsättningar och har återkommande dialog med Trafikverket rörande vägens trafiksäkerhet. Utbyggnaden av en gång- och cykelväg längs Fräknestranden är en framtida prioriterad åtgärd hos kommunen som arbetar med att söka finansieringsmöjligheter för att genomföra projektet.

Trafikutredningen har undersökt planområdets trafikalstring och utformningarna av både infartsvägen, gång- cykelvägen och lokalgatorna inom planområdet.



Figur 47. Trafiknät i området.



Figur 48. Infarter till området som har studerats. Vald utfart är markerad med grön pil.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kommer att ansluta till väg 675 via infart som utformas och ges utrymme i plankartan för att motsvara anslutning A1 i Trafikverkets dokument Krav och råd för vägar och gator. En ny väg anläggs emot utkanten av åker med brukningsvärd jordbruksmark. Infartens sträckning har flyttats längre bort från fastighet Resteröds-Strand 2:35 och skyddsområde för skyddade arters livsmiljöer jämfört med sträckning som presenterades under detaljplanens samrådsskede. Den befintliga infarten till fastigheten Resteröds-Strand 2:35 stängs och grävs bort i samband med att planrådets nya infartsväg anläggs och Resteröds-Strand 2:35 ges istället en planlagd ny infart som möjliggör fortsatt åtkomst till väg 675 via den nya infartsvägen.

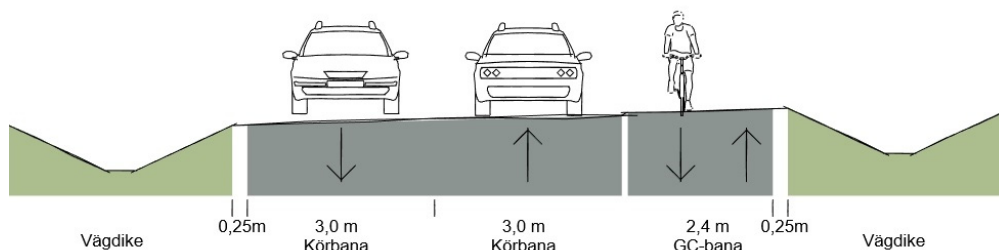
En gång- och cykelväg planeras att anläggas utmed infartssträckan. Anslutning med biltrafik kommer inte vara möjlig mot bostadsområden i norr eller sydväst. Räddningsväg möjliggörs mot öster på befintlig väg mot Hog GA:1, räddningsvägen förses med bom som kan öppnas med brandkårsnyckel för att undvika trafikering av räddningsvägen.

Trafikalstringen från planområdet har beräknats baserat på en antagen exploatering med 55 fastigheter. Vid beräkning med Trafikverkets trafikalstringsverktyg som är ett digitalt verktyg för beräkning av trafikalstringssiffror framtaget av Trafikverket kan planområdet antas alstra cirka 350 fordon per dygn exklusive nyttotrafik. Vid beräkning genom tabellsiffror från teknisk handbok Göteborg kan planområdet antas alstra cirka 248 fordon per dygn (beräkning som tillämpas är $4,5 \text{ fordon per småhus} \times 55 = 248 \text{ fordon per dygn}$).

Planeringsförutsättningarna för exploatering utgår ifrån gällande förutsättningar kring utformningen av väg 675. Inom planområdet kan trafiksäkerhetsaspekter hanteras på ett effektivt sätt. Anslutningen till väg 675 och lokalisering av busshållplats samt gång- och cykelväg som löper mellan nya bostadsområden och busshållplatsen koordineras och innebär en god säkerhet för alla trafikanter inom planområdet. Upprustningen och utformningen av busshållplatsen innebär också en ökad trafiksäkerhet på den sträckan av väg 675 som passerar direkt vid planområdet, se avsnitt: Gator och Trafik - Kollektivtrafik.

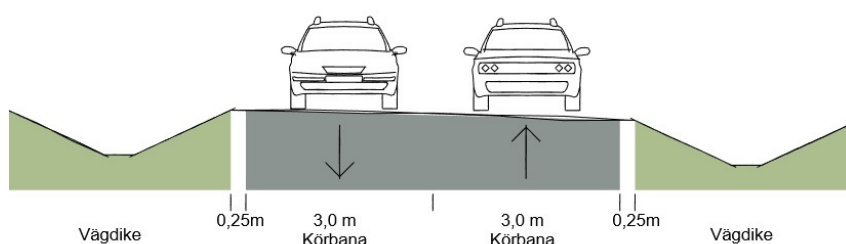
Infartsvägen utformas med slänter och har en maximal längslutning om 10 %. Huvuddelen av övriga lokalgator inom planområdet utformas med slänt eller stödmur och har en maximal längslutning om 10 %. En sträcka för anslutning till två fastigheter med fritidshus i nordost undantas. Dessa får en väganslutning planlagd som kvartersmark och längslutningen tillåts att överstiga 10 % något då det rör sig om ett begränsat område. Renhållningen utförs så länge vägarna är framkomliga vid vinterväglag vilket innebär att det är viktigt med vinterväghållningen i området.

Vägarna i området föreslås asfalteras. Den första sträckan av infartsvägen föreslås utformas med en cirka 9 meter bred väg, inklusive en cirka 2,4 meter bred gång- och cykelväg.

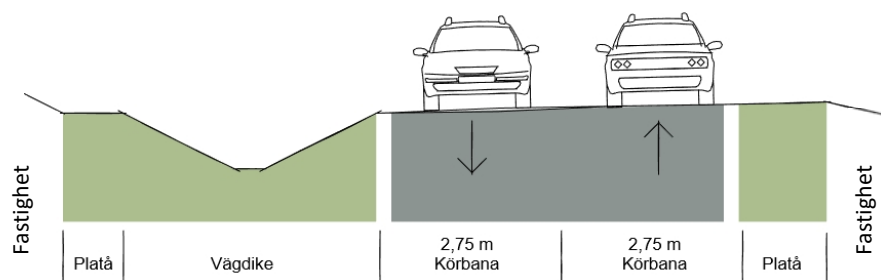


Figur 49. Utformning av infartsväg till planområdet med gång- och cykelbana, vägdiken och stödremсор.

Resterande del av infartsvägen fram till huvuddelen av planområdet föreslås utformas med en cirka 6,5 meter bred väg för blandtrafik. Lokalgatorna inom planområdet utformas med cirka 6 meter breda vägar för blandtrafik.



Figur 50. Utformning av infartsväg inom planområdet med stödremсор och vägdiken.



Figur 51. Utformning av lokalgata inom planområdet med stödremсор och vägdiken.

Fastigheter ansluter med infart direkt till vägen och alla vägar planlagda med allmän platsmark avslutas med vändplatser dimensionerade för vändning med bland annat renhållningsfordon.

Eftersom terrängen är så pass kuperad på väg upp till bostadsklungan i nordost uppförs vändplats som T-vändyta nedanför kullen och en 3,5 meter bred väg anläggs upp till fastigheterna.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Det finns i nuläget ingen separerad gång- eller cykelväg som leder direkt till planområdet. Man kan nå planområdet till fots eller med cykel via grusvägar med blandad trafik från väg 675 eller från närliggande bostadsområden. Inom och igenom planområdet löper det stigar och traktorvägar som binder samman området med kringliggande bostadsområden och skapar promenadstråk.

Väg 675 är en statlig väg och ligger därför utanför kommunens ansvarsområde. Trots detta tar kommunen frågor om trafiksäkerhet och tillgänglighet på stort allvar och genomför löpande underhållsätgärder på vägen. Uddevalla kommun samarbetar aktivt med Trafikverket och Fyrbodals kommunalförbund för att skapa en säker, separerad gång- och cykelbana längs hela Fräknestranden.

En utbyggnad av gång- och cykelvägen finns med som åtgärd i den regionala transportinfrastrukturplanen och kommunen överväger att ansöka om att inkludera sträckan i den regionala cykelplanen som beslutas av Västra Götalands regionen. Kommunen söker löpande statligt stöd för att finansiera projektet och har fått stöd för en del av de norra sträckningarna med målsättningen att fortsatt söka stöd för sträckningar söderöver.

Planförslag och konsekvenser

För att förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten för gående och cyklister planeras följande åtgärder inom planområdet för att skapa en mer attraktiv och säker miljö för oskyddade trafikanter inom och i anslutning till planområdet.

- En separerad gång- och cykelbana med 2,6 meters bredd planeras utmed en del av infartsvägen. Detta möjliggör en säker väg mellan detaljplanens nya bostadsområden och busshållplatsen Strand Södra för skolbarn och övriga resande. Anslutning mellan väg 675, busshållplats Strand södra och gångväg koordineras och utformas med prioritet på trafiksäkerhet.
- Det finns möjlighet och utrymme att anordna en cykelparkering invid norrgående busshållplats Strand södra för att ytterligare underlätta cykelpendling från det nya bostadsområdet till busshållplatsen.
- Inom detaljplanens bostadsområden kommer blandtrafik för bilar, gående- och cyklister att tillämpas. Befintlig gångväg kommer att fortsatt ansluta till bostadsområdet i norr och det kommer finnas möjlighet att promenera till bostadsområdet i sydväst.
- Stigen över åkermarken i mitten av planområdet kommer finnas kvar och ytterligare stigar kan komma att anläggas på detaljplanens naturmark. Det kommer fortsatt vara möjligt att promenera till gård och allé i öster. Bilvägen mot öster planeras att vara avstängd av en bom som öppnas med brandkårsnyckel. Biltrafik mot bostadsområdena i norr och sydväst kommer inte att vara möjlig då marken planläggs som naturmark respektive gångväg.

Stigar och gångvägar som utvecklas inom planområdet kommer att tillgängliggöra för fler att kunna ta sig till och igenom planområdet och ge ökad åtkomst till kringliggande naturområden.

Kollektivtrafik

Förutsättning

Längs väg 675, i närheten av planområdet finns busshållplatsen Strand södra i som trafikeras av busslinjer som når Ljungkile och Uddevalla. Turtätheten är cirka 14 passager per dag på vardagarna och cirka 3 till 5 passager på helgerna.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kan komma att ge ett ökat underlag för kollektivt resande på landsbygden. I samband med att den befintliga infartsvägen från väg 675 tas bort för att möjliggöra den nya placeringen av infartsvägen till detaljplanen, kommer busshållplats Strand södra att flyttas. Den nya placeringen för den norrgående busshållplatsen Strand Södra kommer att ligga strax norr om den nya infartsvägen till planområdet och ingår i planområdet.

Med anledning av det ökade kollektivtrafikunderlaget som genereras av planförslagets bostadsområden, planeras det för att rusta upp och planlägga denna busshållplats för att möta behovet av säkerhet och tillgänglighet. Upprustningen kommer att innebära en förbättrad standard och utformning för både skolbarn och övriga resande tillsammans med en förbättrad förbindelse mellan

busshållplats och detaljplanens bostadsområden genom en separerad gång- och cykelväg utmed infartsvägen.

Den norrgående busshållplatsens nya placering ligger delvis på fastigheten Resteröds-Strand 4:1 och fastighet Hog 1:1. Busshållplatsen säkerställs inom detaljplanen med planbestämmelse. Område för busshållplats i plankartan har dimensionerats för att möta framtida behov. Busshållplatsen utformas med hållplatsskylt och med hållplatsficka så att en stillastående buss kommer bort från körbanan. Överyta säkerställs i plankartan för att kunna utforma busshållplatsen för att möta eventuella framtida behov. Föreslagen hållplats och yta uppfyller krav som ställs i Trafikverkets dokument krav och råd för vägar och gators utformning. Krav för bussens stoppsikt uppfylls under förutsättning att kommunens mark kan röjas för sikt.

I samband med flytt av den norrgående busshållplatsen avser kommunen även flytta och möjliggöra en upprustning av den södergående busshållplatsen som ligger på fastighet Resteröds Strand 4:1, utanför planområdet, för att öka trafiksäkerheten i området.

Parkering

Förutsättning

Uddevalla kommun tillämpar en parkeringsnorm där planområdet anges ha ett behov av 1 parkeringsplats per enbostadshus. Besöksparkering tillkommer och behovet är 0,1 parkeringsplats per enbostadshus.

Inom planområdet finns för närvarande ingen parkering.

Planförslag och konsekvenser

Behovet av parkeringsplatser och besöksparkeringar löses på egen fastighet.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

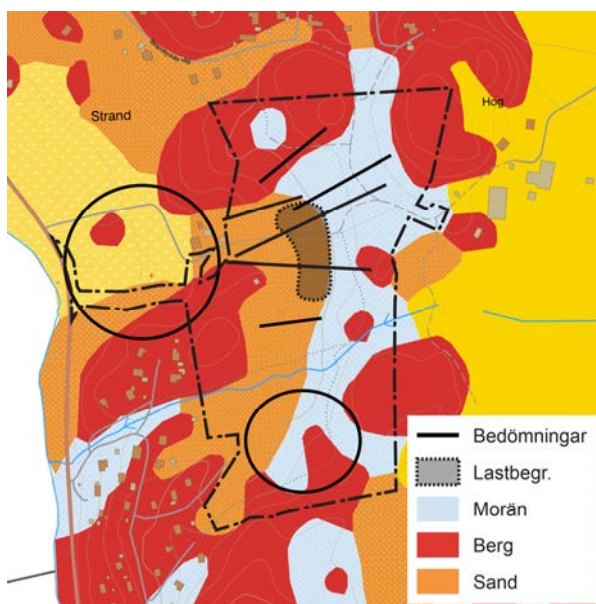
I planarbetet genomförda utredningar:

- Markteknisk undersökningsrapport Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2018-05-25*
- Geoteknisk projekterings PM Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2018-05-30*
- Geoteknik tillfartsväg Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2018-12-18*
- Markteknisk undersökningsrapport Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2022-09-28*
- Geoteknisk projekterings PM Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *Bohusgeo 2022-09-28*

Planområdet består av kuperad terräng från + 13 meter över koordinatsystemets nollpunkt i den västra delen till + 35 - 40 meter i den östra. Berg går i dagen på ett flertal ställen. Marken utgörs av tunna jordlager på berg eller morän. Lera har påträffats enbart vid ängsmarken på Resteröds-Strand 2:6.

Markundersökningar och släntstabilitetsberäkningar har genomförts för planområdet. Vid nuvarande förhållanden bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande. Risk för påverkan från ett eventuellt skred på väg 675 bedöms inte uppstå.

Några restriktioner har införts för att säkerställa en god släntstabilitet:



Figur 52. Jordartskarta.

I mitten av planområdet (på del av åkern på Resteröds-Strand 2:6) har det införts en belastningsbegränsning om 20 kPa för att inte äventyra de totala stabilitetsförhållandena i området. En tillkommande last på 20 kPa motsvarar ungefär en enplansvilla samt 0,5 meter uppfyllnad, alternativt enbart 1 meter uppfyllnad av marken. Rekommendationer har getts gällande försiktighetsåtgärder vid avschaktning av berörd slänt. Även rekommendationer gällande utförande och utformning av övriga schakt inom planområdet har getts.

Planförslag och konsekvenser

Förutsättningar för yttlig grundläggning bedöms vara gynnsamma. För vissa byggnaders grundläggning anges det att det kan behövas åtgärder i form av till exempel pålning eller kompensationsgrundläggning.

Infartsvägen har flyttats efter samrådsskedet och setts över ihop med sakkunnig geotekniker. Infartsvägens slänter överstiger mestadels inte 0,5 meter men där infartsvägen övergår från att ligga på fastmark till lera kan slänter överstiga den höjden. För att vägen inte heller ska skadas av eventuella differenssättningar kan kompensationsgrundläggning med cellplast eller lättklinkerfyllning vara lämpligt och en bestämmelse om att belastningar över 10 kPa behöver kompenseras med lättfyllning har lagts till i plankartan.

En bestämmelse om belastningsbegränsning om 20 kPa har införts på plankartan på ängsmarksslänten på Resteröds-Strand 2:6 (allmän platsmark natur) och den intilliggande kvartersmark som berörs. En mindre del av lokalgatans slänt kragar in på motsvarande område med belastningsbegränsning och har förlagts med bestämmelse om att uppfyllnader med en belastning överstigande 20 kPa ska lastkompenseras för att tillskottslasten ska hålla sig till maximalt 20 kPa i plankartan.

Skyddsåtgärder som behöver tillämpas vid schaktning och grundläggning av byggnader och infartsväg i planområdet under entreprenadskedet förs in i exploateringsavtalet, se avsnitt: Ansvars- och konstadsfördelning - Geoteknik för lista på åtgärder.

Med genomförda åtgärder kommer släntstabiliteten inom planområdet vid uppförande av ny bebyggelse och infartsväg fortsatt vara tillfredsställande och kunna uppfylla givna säkerhetsfaktorer.

Bergteknik

Risk för blocknedfall

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- Bergteknisk undersökning Resteröds-Strand 2:6, *Bergab 2018-10-31*
- Bergteknisk utredning Hog 1:1, *Bergab 2022-01-31*
- PM blockrensning Hog 1:1, *2023-11-29*

Berget i planområdet har undersökts både under de geotekniska utredningarna och sedan mer utförligt under de bergtekniska utredningarna. Inom området finns det idag en del block inom skogspartierna. De mindre blocken bedöms inte utgöra några risker för planområdet och en stor del av blocken kommer att rensas bort i samband med exploateringen. Lösa block som ligger instabilt förekommer på eller i anslutning till platser där entreprenadarbete planeras inom planområdet.

Rekommendationer har getts gällande bergschakt intill stenmurarna inom planområdet där upplade block ska schaktas bort. Även rekommendationer gällande arbete och åtgärder både under och efter bergsschaktningsarbeten har getts och underhållsåtgärder på längre sikt, 20 år, har angivits.

Planförslag och konsekvenser

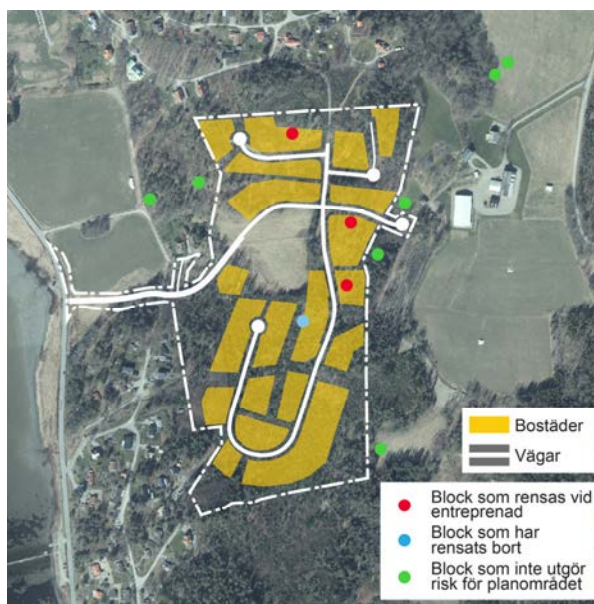
Skyddsåtgärder före och under entreprenad samt underhållsåtgärder efter genomförd entreprenad kommer att genomföras och risk för ras eller blocknedfall kommer därmed inte att uppstå. Se avsnitt: Ansvars- och kostnadsfördelning - Berg för lista på framtida underhållsåtgärder.

Koordinatplaceringen för alla lösa block inom och i närheten av planområdet har undersökts i förhållande till planförslaget. Undersökningen har genomförts i samråd med bergteknisk konsult. De block ligger på kvartersmark och utgör en risk för planområdet kommer rensas bort vilket säkerställs med planbestämmelser om villkorat bygglov.

Ett block med osäker placering har rensats bort före detaljplanens granskningsskede, ett PM som dokumenterar tillvägagångssätt har upprättats.

Alla övriga block ligger utanför planområdet och ligger så att de inte utgör en risk för planförslaget.

Grundläggning av byggnader kan ske på berg utan ytterligare grundförstärkning.



Figur 53. Instabila lösa block, förhållande till detaljplan.

Hydrologiska förhållanden

Vattenförekomster

Förutsättning

Vattnet från planområdet rinner åt väster mot slutrecipienten Havstensfjorden. Öster och väster om planområdet finns dammar som hyser livsmiljöer för skyddade groddjur.

Ett dike/bäck passerar igenom de södra delarna av planområdet i öst-västlig riktning.

Planförslag och konsekvenser

Havstensfjorden har nu "måttlig" respektive "uppnår ej god" ekologisk och kemisk status. Målsättningen för 2027 är att uppnå "god" status. För en utförligare beskrivning gällande den ekologiska statusens biologiska kvalitetsfaktorer se avsnitt: Miljökvalitetsnormer.

Planområdets dagvatten kommer att fördröjas och renas inom planområdet och inte bidra till en försämring eller förändring av vattenkvaliteten inom eller nedströms planområdet. Att planområdet kopplas på det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten kan bidra till en förbättring av vattenkvalitetsstatusen.



Figur 54. Vattenförekomster runt planområdet.

Vattenverksamhet

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- PM vattenverksamhet, Afry 2023-12-06
- Gatu-, VA-, dagvatten- och trafikutredning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, AFRY 2023-12-06

Diket/bäcken som rinner igenom planområdet planläggs främst med naturmark och lämnas fri från bebyggelse. Där diket passerar planerade vägsträckningar planeras det att kulverteras under vägbanan korta sträckor. Enligt dagvattenutredningen är diket identifierat som ett av de lämpliga utsläppspunkterna för dagvatten från planområdet och flödet vid utsläppspunkten kommer inte att öka jämfört med befintlig situation.

Planförslag och konsekvenser

Där ny gata på två ställen ska passera bäcken planeras det för att anlägga en vägtrumma respektive en kulvert. Åtgärderna utgör anmälningspliktiga vattenverksamheter då de utförs inom vattenområde och medelflödet (MQ) i bäcken bedöms vara mindre än 1 m³/s. Se även avsnitt: Ansvars- och kostnadsfördelning - Tillståndsprövningar.

Dagvatten

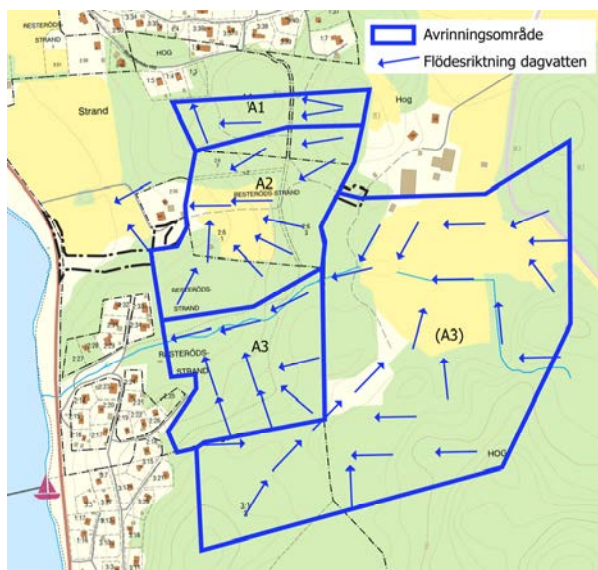
Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

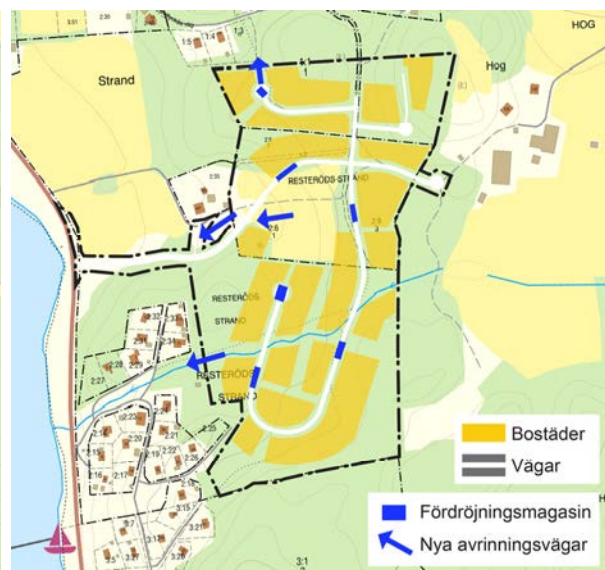
- Gatu-, VA-, dagvatten- och trafikutredning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, AFRY 2023-12-06

I nuläget rinner dagvattnet genom naturmarken och i diken. Vattnet rinner igenom planområdet via tre olika avrinningsområden. Område A1 har utsläppspunkt åt norr, område A2 mot väster och område A3 mot befintligt dike i sydväst. Eftersom tillrinningsområdet till område A3 är så stort så har det räknats med trots att det ligger utanför planområdet. Detta område benämns som område (A3).

Utredningen har tittat på flöden vid 10-års regn samt vid skyfall/100-års regn (regnhändelser som återkommer inom ett 10-års respektive ett 100-års intervall) med en uppräknad klimatfaktor om 1,25 för framtida nederbördsmängder.



Figur 55. Avrinning från planområdet före detaljplan.



Figur 56. Avrinning från planområdet efter detaljplan samt föreslagen fördröjnings- och reningslösning.

Planförslag och konsekvenser

Dagvattenmängderna inom planområdet kommer att öka på grund av tillkommande hårdgjorda ytor i form av vägar och byggnader. Det ökade dagvattenflödet leds via diken och kommer tas omhand inom planområdet i dagvattenmagasin dimensionerade för att fördröja och rena flödet samt inte påverka flöden nedströms vid ett 10-års regn. Rekommendationer och utformning, storlekar och placering av hållrumsmagasin under väg anges i dagvattenutredningen.

Rening av dagvatten kommer ske i fördröjningsmagasin som placeras under väg och beräkningar visar att halten föroreningar i vattnet som kommer att rinna vidare till slutrecipienten kommer att hålla sig under och inom aktuella mål- och riktvärden.

Dagvattensystemet utformas för att inte förändra förutsättningarna för en god bevarandestatus för de skyddade groddjur som förekommer i dammen väster om planområdet. Vattenflöden från planområdet påverkar inte dammen öster om planområdet.

Översvämning

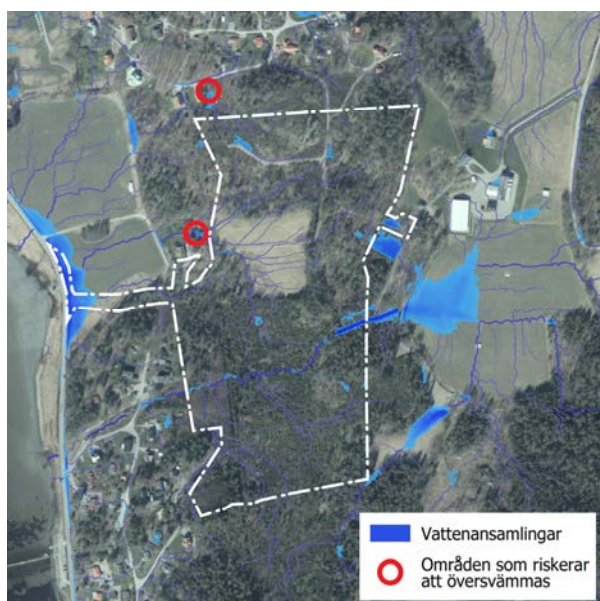
Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

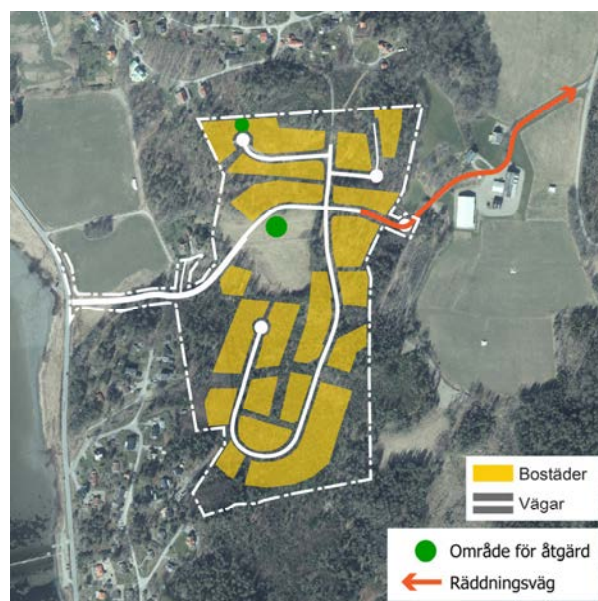
- Gatu-, VA-, dagvatten- och trafikutredning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, AFRY 2023-12-06

Vid skyfall (100-års regn) och regn kraftigare än 10-årsregn kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet. Det finns 2 områden som riskerar att översvämmas i dagsläget vid stora regn. Ett av dessa är vid fastighet Hog 1:3 och 1:4 och det andra området är en yta vid fastighet Resteröds-Strand 2:35. Ett plangenomförande får inte förvärra för dessa områden.

Väg 675 riskerar att översvämmas vid extremt väder och framtida stigande havsvattennivåer.



Figur 57. Vattensamlingar och områden där skada på byggnader riskerar att uppstå.



Figur 58. Åtgärdsförslag för hantering av skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Det nya planområdet höjdsätts så att skyfallsvatten avrinner från planområdets byggnader utan att skada dessa, mot områden som kan översvämmas utan att orsaka skador på andra byggnader. Avrinningen avses i huvudsak följa planområdets vägar och utformas på ett sätt som skyddar angränsande fastigheter från ökad belastning. Utrymme för fördröjning av skyfallsvatten innan den rinner ut från planområdet och vidare mot nedströms belägna fastigheter säkerställs i plankartan. Denna åtgärd kommer att bidra till en förbättrad situation för fastigheterna som kan beröras nedströms planområdet.

En av de två områden som riskerar att översvämmas vid skyfall utan åtgärd är fastigheterna Hog 1:3 och 1:4, Hog 1:5 och Hog 1:6. En del av naturmarken mellan bostadskvarteren mot norr utformas som en översvämningsbar yta om cirka 300 kvadratmeter för att fördröja skyfallsvattnet. Att ytan utformas för att fördröja tillräcklig volym med vatten, 80 m³, säkerställs genom planbestämmelse i plankartan.

Det andra området som riskerar att översvämmas utanför planområdet är fastigheten Resteröds-Strand 2:35. En del av den ej brukade åkermarken inom Resteröds-Strand 2:6 utformas för att fördröja en volym om 550 m³ skyfallsvatten, vilket säkerställs med en planbestämmelse i plankartan. Avrinningen från åkern kan sedan ske genom ett strypt utlopp genom en trumma under vägen så att 100-års flöden regleras. På detta sätt kommer dagens situation gällande skyfallsvatten att förbättras.

Övriga avrinningsvägar riskerar inte att orsaka skador på byggnader nedströms planområdet vid skyfall.

Vid en eventuell översvämning på väg 675 kan området utrymmas och trafikmatas via räddningsväg mot öster som är tillgänglig för räddningsfordon och som utformas så att den inte riskerar att översvämmas på grund av stigande vattennivåer eller vid extrema väder. Åtkomst för blåljusfordon och persontransporter säkerställs genom denna räddningsväg.

Trafikverkets trummor under väg 675 har undersökts. Flödet genom den nordliga trumman kommer inte öka jämfört med tidigare situation efter ett plangenomförande. Flödet genom det södra trumman har kontrollerats genom flödesberäkningar och slutsatsen är att planområdet inte kommer att tillföra mer dagvatten än vad som tillåts av Trafikverket.

Grundvatten

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- Hydrologiskt utlåtande, Afry 2023-11-16

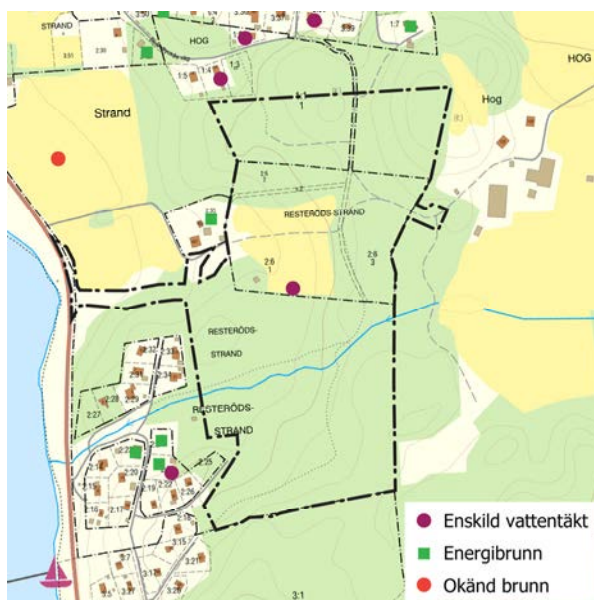
Grundvattennivån kan förändras i området till följd av hårdgörande av ytor inom planområdet. Vattentäkter finns nedströms planområdet.

En undersökning gällande risk för påverkan på närliggande dricksvattenbrunn har genomförts.

Planförslag och konsekvenser

Det finns god grundvattenbildning i området och påverkan på grundvattenbildningen bedöms bli marginell till följd av ett plangenomförande. Förutsatt att dagvattenhanteringen utförs enligt framtagna dagvattenutredning bedöms en vattenkvaliteten i brunnen på fastigheten Hog 1:4 inte påverkas negativt av planförslaget.

För att kontrollera att brunnstatus inte påverkas av detaljplanens genomförande kommer exploatören som verksamhetsutövare ansvara för vattenprovtagning av vattenkvaliteten vilket skrivs in i exploateringsavtalet. Se även avsnitt: Genomförandebeskrivning - Ansvars- och konstadsfördelning - Vattentäkter och brunnar.



Figur 59. Brunnar och vattentäkter i området.

Barnperspektiv & rekreation

Förutsättning

Planområdet består av ett grönområde med promenadstråk och stigar och används i dagsläget som ett relativt ostört natur- och rekreationsområde för närboende. Runt planområdet finns det god tillgång till friytor i naturen.

Barnens behov av skola, lek, säkerhet och trygghet ska beaktas vid framtagande av en detaljplan. Det lantliga läget ger bra förutsättningar för barns säkerhet och trygghet vad gäller buller, luftföroreningar och trafik.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att området fortsatt ska kunna nyttjas för promenader och närhet till natur och grönska även efter ett plangenomförande. Gångvägar mot bostadsområdena i norr och sydväst görs mer tillgängliga och promenadstig över åkermarken i mitten av området förblir oförändrad. Tillgängligheten till grönområden och friytor samt rekreationsområden (bland annat kusten) för framtida boende i området är mycket god.

Målbilden är att skapa nya samt stärka befintliga lek-, rekreations-, utsikts och mötesplatser i planområdet som kan nyttjas av boende och ge ett mervärde för besökande. Yta säkras i detaljplanen för lekplatser i naturmark vilka kan utformas tillgängliga för alla barn och på ett naturnära sätt. Avståndet till större trafikerad väg innebär goda förutsättningar för fri lek inom och runt planområdet. Anläggandet av en separerad gång- och cykelväg längs infartsvägen ger större möjligheter för unga att på ett säkert sätt ta sig till närliggande busshållplats och skolskjuts. Den närmsta busshållplatsen, Strand södra, rustas upp och trafiksäkerheten förbättras. Lekplatser och stigar har placerats i området med hänsyn till att bilda trevliga stråk, tillgång till grönskande miljö, och anpassad placering både i naturen samt lättillgängligt i närheten av gångstråk.

Hälsa och säkerhet

Radon

Förutsättning

En radonmätning har gjorts i den geotekniska utredningen som omfattade Resteröds-Strand 2:6. Marken där klassas som lågradonmark. Området ligger i en överlag normalriskklassad område för radon.

Planförslag och konsekvenser

För lågradonmark krävs inga byggnadstekniska åtgärder. Berggrunden kan ändra klassning om den sprängs ut. Om det finns risk för att utsättas för radon bör byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utföras radonskyddade. Frågan bevakas vid bygglovsprövning.

Buller

Förutsättning

I nuläget finns inga bostäder inom planområdet och den närmsta bullerkällan är väg 675 som ligger cirka 200 meter från närmsta inom detaljplanen föreslagna bostadshus. Väg 675 har en uppmätt årsdyngstrafik om cirka 731 fordon per dygn vid senaste trafikmätningen (2015, Trafikverket). Vägen har en hastighetsgräns om 70 km/h.

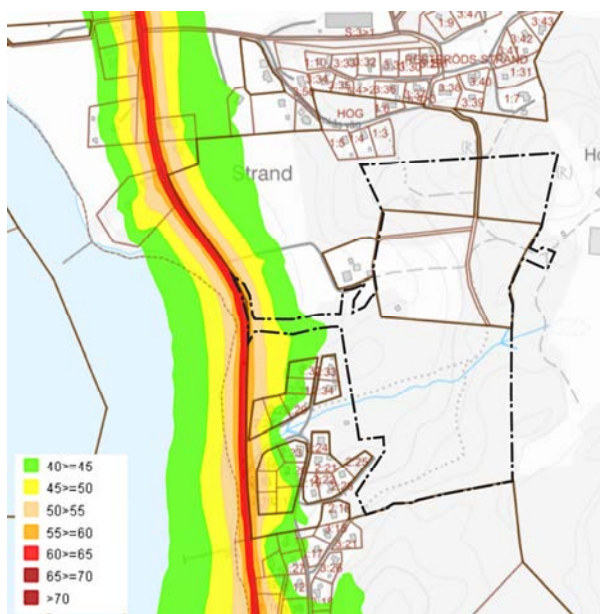
Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) anger att buller från spår- och vägtrafik:

1. inte får överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
2. inte får överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en byggnads uteplats.

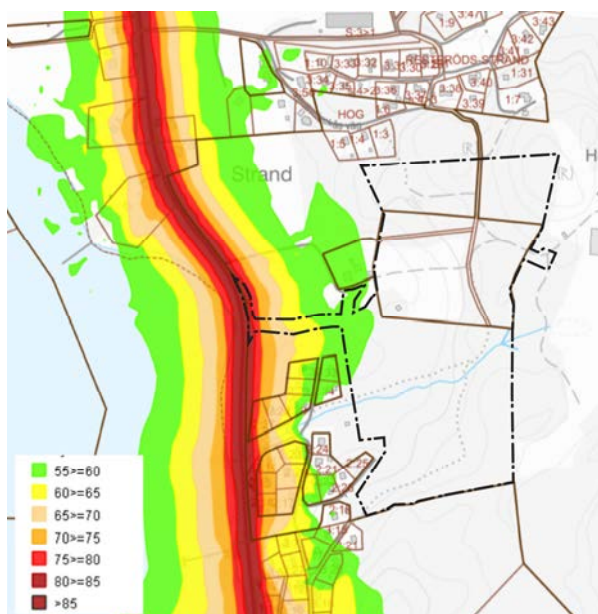
Trafikutredningen har med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg bedömt att trafikstringen från planområdet kommer att omfatta cirka 350 fordon per dygn.

En kontroll av bullersituationen har genomförts med underlag från Uddevalla kommuns kartläggning av buller från vägtrafik, ÅF-Ingemansson 2007. Baserat på den senaste trafikmätningen från 2015, där årsdygnstrafiken på väg 675 visade sig vara jämförbar med tidigare mätningar, bedöms de historiska bullernivåerna ha bibehållits. Denna stabilitet i trafikflödet styrker att kartläggningen är tillförlitlig för aktuella bedömningar.

Vid befintliga förhållanden utsätts inte planområdet eller byggnader som är belägna direkt vid den planerade, nya infartsvägen i planområdet för buller som riskerar att överstiga de riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216).



Figur 60. Ekvivalenta ljudnivåer, bullerkartering 2007.



Figur 61. Maximala ljudnivåer, bullerkartering 2007.

Planförslag och konsekvenser

Vid ett genomförande av planförslaget kommer trafiken på väg 675 öka jämfört med nuvarande. Avståndet mellan planerade bostäder och väg 675 innebär goda marginaler och även efter ett plangemförande samt eventuella ytterligare ökningar av trafikflödet på väg 675 kommer gränsvärdena som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) inte att överskridas inom planområdet eller för befintlig bebyggelse som ligger utmed infartsvägen.

Trafiken på infartsvägen och på lokalgatorna inom planområdet består av begränsade trafikrörelser. Dessa väntas inte leda till bullernivåer som riskerar att överstiga gränsvärdena som anges

förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) för planerade bostäder eller för befintlig bebyggelse som ligger utmed infartsvägen.

Förorenad mark

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- Resultatrapport avseende kompletterande jordprovtagning inom Hog 1:1, *Afry 2024-05-15*

Det planeras för bostäder i planområdet vilket klassas som känslig markanvändning. Halter av metaller och hälsoskadliga ämnen i marken får inte överstiga motsvarande riktvärden.

Ett antal stolpar med Kreosot (hälsoskadlig ämne) har före detaljplanens start upptäckts vid planområdet.

Provtagning och analys av markprover genomfördes 2023 enligt anvisningar från Uddevalla kommuns miljökontor för att ta reda på om markföroreningar förekommer inom detaljplaneområdet. Analyssvar indikerade att det eventuellt kunde förekomma föroreningar inom de norra och södra delarna av planområdet. Det visade sig senare att markproverna i dessa områden var mycket blöta, vilket påverkade analysens rapporteringsgränser och felaktigt angav förekomsten av ett flertal metaller som var högre än gällande riktvärden.

Kompletterande provtagningar (Afry 2024-05-15) har genomförts för att fastställa ifall föroreningar förekommer i de norra och södra delarna av planområdet. Provtagning genomfördes enligt SGF:s fälthandbok för undersökningar av förorenade områden och torra markprover kunde erhållas. Provtagning genomfördes samma dag som insamling av markproverna.

De kompletterande analysresultaten visade halter av metaller och hälsoskadliga ämnen under riktvärden för känslig markanvändning vilket innebär att den tidigare bedömningen att förhöjda halter av metaller kunde finnas i området var felaktig.

Planförslag och konsekvenser

Inför detaljplanens samrådsskede har kreosotstolparna, som låg utanför planområdet, tagits bort och lämnats på deponi.

De kompletterande analyssvaren visar att inga föroreningar finns inom planområdet och att området är lämpligt för bostadsändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättning

I planarbetet genomförda utredningar:

- Gatu-, VA-, dagvatten- och trafikutredning Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6, *AFRY 2023-12-06*

Idag finns det inga bostadshus eller vatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Intilliggande bostadshus och bostadsområden är anslutna till det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten.

Planförslag och konsekvenser

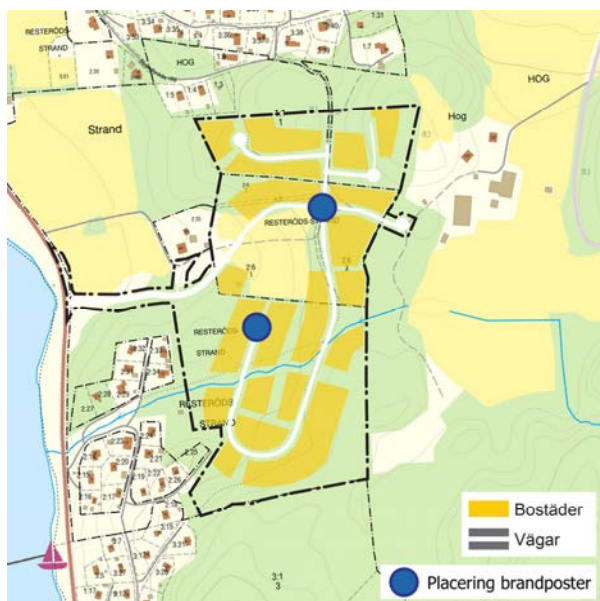
Det nya planområdet kommer att kopplas på kommunens vatten- och spillvattenledningar. Vatten- och spillvattenledningar för planområdet ska utformas enligt förslag i VA-utredningen, se utredningens bilaga ”ny ledningsplan, R-51-1-01”. Ledningar ska placeras frostfritt och ska anläggas enligt den standard som är bruklig för kommunen. Anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten redovisas i VA-utredningen vara lämplig till den anslutningspunkt som finns vid fastighet Resteröds-Strand 2:35. Det redovisas också flertalet möjliga alternativa anslutningspunkter kring planområdet.

Det nuvarande kommunala reningsverket har kapacitet för anslutning av det nya bostadsområdet.

Vatten- och spillvattenledningar ska placeras frostfritt och i så stor utsträckning som möjligt i gator. På vissa platser, där detta inte är möjligt med hänsyn till lutningar och terrängen förläggs vatten- och spillvatten ledningar på naturmark. Ledningarna

Spillvatten föreslås avledas via självfallsledningar för att anslutas till befintlig kommunal spillvattenledning i anslutningspunkt. Området är mycket kuperat och beroende på höjdsättning av respektive byggnad och fastighet kan ett trycksatt spillvattensystem med enskilda spillvattenpumpar med fördel tillämpas inom delar av planområdet, på så sätt kan behovet av sprängning i berg för att förlägga ledningarna i mark minskas och ingrepp i berggrunden kan minimeras.

Området förses med brandvatten via brandposter med kapacitet om 15 liter/sekund.



Figur 62. Räddningstjänsten - anvisad placering brandposter.

El, tele och fiber

Förutsättning

Det finns idag inga el-, tele- eller fiberledningar i marken eller luften inom planområdet. Elförsörjningen och fiber i närområdet tillhandahålls av Uddevalla Energi AB och telenätsförsörjning tillhandahålls av Skanova. En ny transformatorstation behövs för att betjäna de tillkommande bostäderna i planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kan koppla på el-, tele- och fibernät. En yta för transformatorstation, eventuellt kopplingskåp för fiber med mera, säkerställs med planbestämmelse för tekniska anläggningar i planområdet. Placering har skett i samråd med Uddevalla Energi AB.

Uppvärmning

Förutsättning

Möjlighet för anslutning till fjärrvärmesystem finns inte i området.

Planförslag och konsekvenser

Uppvärmning av bostadshus sker med fördel med förnybar energi. Bergvärme- eller luftvärmepump, el från sol och vindkraft samt uppvärmning med ved eller pellets är tillämpliga alternativ.

Fastighetsägare har ambitionen att upprätta en solenerkipark i närheten av planområdet som kan betjäna byggnaderna i planområdet med förnyelsebar energi. Bostadshus kan uppföras välisolerade för att minska värmeförluster och energianvändningen.

Avfall

Förutsättning

Uddevalla Energi AB har hand om hushållsavfall och återvinning i kommunen. Närmaste återvinningscentral finns i Aröd, Ljungkile.

Planförslag och konsekvenser

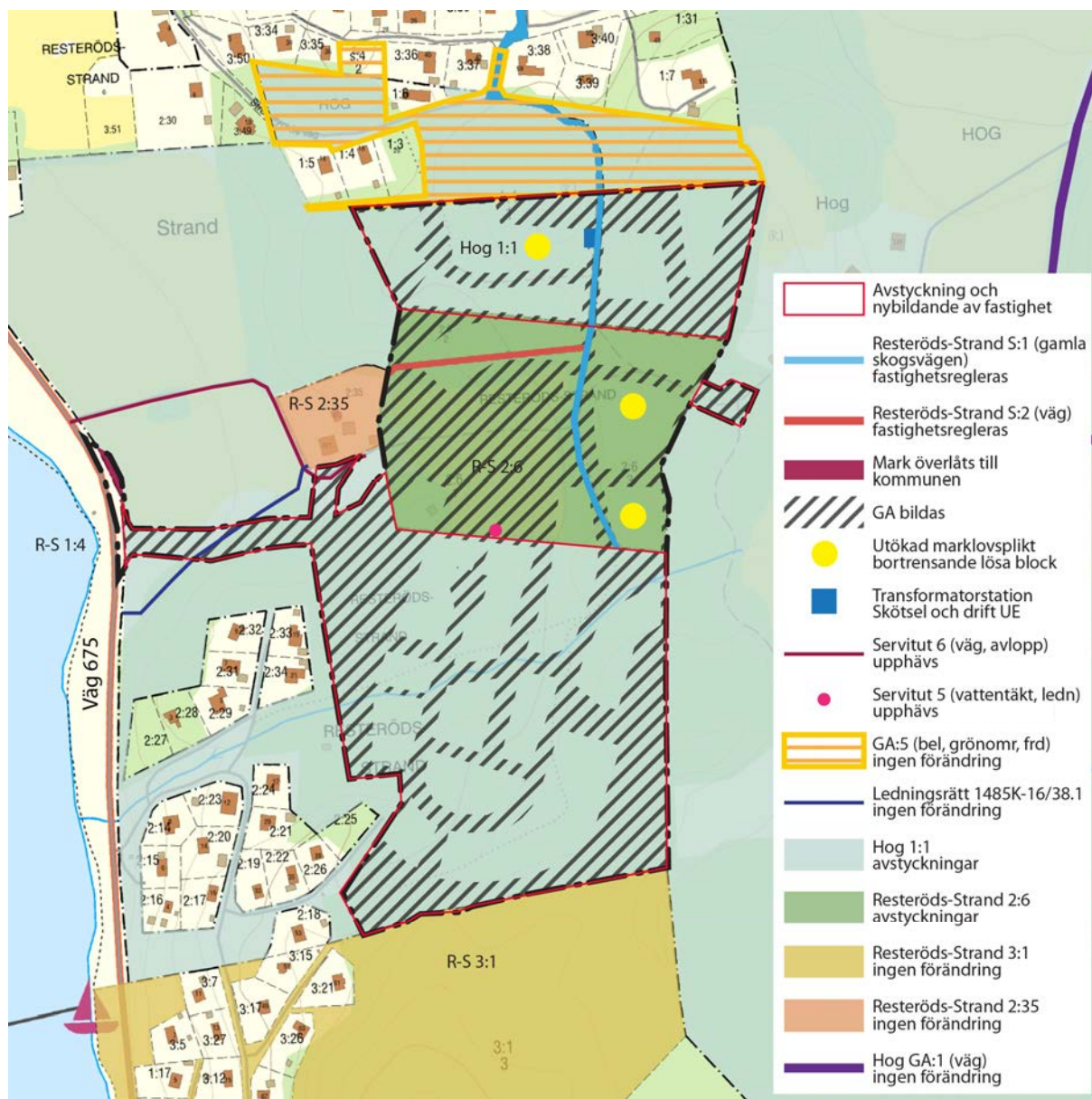
Inom planområdet kommer avfallskärl att placeras i anslutning till fastigheter och intill gator. För att underlätta avfallshämtning dimensioneras gator, vändplaner, T-korsningar och andra korsningar så att sopbilar enkelt kan vända.

Skaftväg som planläggs som kvartersmark och som leder upp till två fastigheter i nordost (38 och 39), har en längslutning som är något brantare än den maximala lutningen om 10 % som gäller för övriga gator. En gemensam avfallshantering kommer att anordnas nedanför skaftvägen, i anslutning till närliggande T-korsning.

Avfall kommer att kunna hämtas med minimala dragvägar.

Genomförandebeskrivning

Illustration visar summerande information beträffande genomförande av detaljplanen. Avstyckningar, fastighetskonsekvenser, förändringar, upplösande av samfälligheter med mera framgår. För mer information om respektive genomförandefråga se texter under efterföljande avsnitt.



Figur 63. Genomförandekarta - fastighetsrättsliga konsekvenser till följd av plangenomförande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en rättslig och ekonomisk garanti att kunna utnyttja detaljplanens byggrätter för en ansökan om bygglov. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då komma att ändras, ersättas eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ekonomisk kompensation från kommunen.

Huvudmannaskap för allmän plats

Detaljplanens huvudmannaskap är enskilt för allmän plats där det finns lokalgator, lekplatser, natur och gång- cykelväg. Busshållplatsen Strand Södra, med nordlig riktning, planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Det särskilda skälet till att huvuddelen av den allmänna platsens huvudmannaskap är enskilt är att området ingår i ett sammanhang där omkringliggande bebyggelse har enskild skötsel av vägar och naturmark.

Huvudmannaskap innebär ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet. Utbyggnaden av allmän plats med enskild huvudmannaskap regleras i exploateringsavtal för att motsvara kommunens krav på uppförande. Planområdet föreslås att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal beträffande uppförande av detaljplanen har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren år 2020. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen avseende mark som inte ägs av kommunen samt säkerställer att rekommendationer och åtgärder som gäller för området efterföljs.

Exploateringsavtalet kommer att reglera:

- Att anläggande, skötsel och drift av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (natur, gata, gång- och cykelväg, gångväg, lekplatser med mera) ska ske i enlighet med kommunens standard.
- Anläggande av dagvatten- respektive vatten- och spillvattensystem samt omhändertagande av skyfallsvatten inom planområdet.
- Anläggande av bom mot räddningsväg mot öster.
- Anläggande av övriga anläggningar inom allmän plats mark (till exempel norrgående busshållplats Strand Södra med tillhörande överlåtelse av mark).
- Skyddsåtgärder beträffande bevarandestatus av skyddade arter i området.
- Genomförande av säkerhetsåtgärder och underhållsåtgärder gällande bergschakt och bergsslänter inom planområdet.
- Genomförande av säkerhetsåtgärder beträffande geoteknik och grundläggning av infartsväg.
- Anläggande och hantering av ny infart till fastighet Resteröds-Strand 2:35.
- Att ifall exploateringen skulle innebära att om någon fornlämning eller fornlämningsområde berörs krävs det ett tillstånd om ingrepp i fornlämning från Länsstyrelsen.
- Vattenprovtagning för närliggande vattentäkt (fastighet Hog 1:4).
- Kostnadsfördelning mellan fastighetsägare för Hog 1:1 respektive Resteröds-Strand 2:6 gällande utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs enligt tecknat exploateringsavtal är att exploatören/fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet. Genom avtalet säkerställs det att nödvändiga åtgärder utförs både inom och utanför planområdet och enligt den standard som kommunen anser vara lämplig.

Fastighetsägarna för Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6 delar ansvar för utbyggnad av allmän platsmark i form av bland annat infrastruktur, dagvatten, skyddsåtgärder för groddjur och framtida gemensamhetsanläggningar. Kostnadsfördelning regleras i exploateringsavtalet. Fördelning av kostnader planeras vara att 3/4 av kostnaderna finansieras av fastighetsägare för Hog 1:1 och 1/4 av kostnaderna finansieras av fastighetsägare för Resteröds-Strand 2:6.

I genomförandebeskrivningen används termen *exploatör* för att gemensamt referera till fastighetsägarna för fastighet Hog 1:1 respektive fastighet Resteröds-Strand 2:6.

Utförligare beskrivningar om ansvarsfördelning, konsekvenser av detaljplanens genomförande med stöd av exploateringsavtalet och kostnadsfördelningar gällande anläggning, skötsel och drift finns i efterföljande texter.

Övriga avtal

Avtal tecknas med Uddevalla Energi AB beträffande anslutning till fibernät.

Avtal tecknas kring utbyggnad och flytt av den norrgående busshållplatsen Strand södra som ligger inom planområdet. För att möjliggöra genomförande kommer ett medfinansieringsavtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen. Kommunen kommer sedan att överföra kostnader förknippade med den norrgående busshållplatsen på exploatören. Inblandade parter såsom kommun, exploatör/fastighetsägare, Västtrafik och Trafikverket kommer att vara delaktiga i framdriften av avtal för att säkerställa en smidig genomförandeprocess enligt kommunens standardhantering.

Civilrättsligt avtal tecknas mellan fastighetsägare för Resteröds Strand 2:35 samt Hog 1:1 och Resteröds-Strand 2:6 för åtkomst till mark för att möjliggöra provtagning av vattenkvalitet i dammen väster om planområdet enligt anvisningar i rapporten Skyddsåtgärder för groddjur, *Claes André* 2023-12-06. Se avsnitt: Genomförandebeskrivning - Ansvars- och kostnadsfördelning - Groddjur för utförligare information.

Åtkomst från planområdet till räddningsväg Hog GA:1 över fastighet Hog 1:1 säkerställs genom ett avtalsservitut som tecknas mellan fastighetsägare för fastigheterna Resteröds-Strand 2:6 och Hog 1:1 respektive framtida exploateringsfastighet. Räddningsvägens användning, skötsel och drift regleras i avtalsservitutet.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Följande tabell visar översiktlig ansvarsfördelning:

Anläggning	Genomförande	Drift
Allmän platsmark med enskild huvudmannaskap		
Infartsväg, gång- och cykelväg	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Lokalgata	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Gångväg	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Lekplats	Exploatör	Gemensamhetsanläggning

Natur	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Bom som anläggs mot öster	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Vatten- och spillvattensystem	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Dagvattensystem och dagvattenanläggningar inom planområdet	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Bergtekniska åtgärder/underhåll	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Geotekniska åtgärder/underhåll	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
Åtgärder bevarandestatus groddjur	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
El	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB
Tele	Skanova AB	Skanova AB
Fiber	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB
Avfall	Rambo AB	Rambo AB
Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap		
Busshållplats	Trafikverket	Västtrafik AB
Kvartersmark		
Bostäder	Exploatör/fastighetsägare	Fastighetsägare
Transformatorstation	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB

Tabell 3. Ansvarsfördelning för anläggningar på kvartersmark respektive allmän plats mark.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för uppförande och kostnader som hör till infartsväg till planområdet, infartsvägens slänter, gång- cykelväg och vägdiken, lokalgator och tillhörande vägdiken samt slänter, infartsväg till Resteröds-Strand 2:35 med tillhörande vägdiken och slänter, gångvägar, vändplatser, lekplatser, och all naturmark. Exploatör ansvarar för anläggning av dagvattensystem (fördörjningsmagasin, ledningar med mera).

En alternativt flera gemensamhetsanläggningar med samfällighetsföreningar bildas för drift och skötsel av naturmark, infartsväg, infartsvägens slänter, gång- och cykelväg, gångvägar, lekplatser, lokalgator, återkommande framtida underhåll och besiktning av bergsslänter, nya bergschakt, dagvattensystem med fördörjningsmagasin, skyddsåtgärder för groddjur med mera.

Bildandet av gemensamhetsanläggningar inom planområdet beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Exploatör/fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen ansöker om anläggningsåtgärd och bekostar den.

Trafikverket

Anslutning av infartsväg kommer att ske till Trafikverkets väg 675, utformningen anpassas för att motsvara anslutning A1 i Trafikverkets dokument Råd för vägar och gator. Befintlig infart till fastigheten Resteröds-Strand 2:35 stängs som en förutsättning för att infart ska tillåtas med den nya placeringen.

Vägområde planläggs fram till belägningskant av väg 675 och plankartan kommer därför utgöra tillstånd för anslutning till statlig väg. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om stängningsbeslut för den befintliga infarten i samband med byggnationen av den nya infarten. När flytt av infart blir aktuell kommer fastighetsägaren ansöka om tillstånd att arbeta inom vägområdet. Tillståndet är giltigt i ett år från ansökan. När den nya anslutning är färdigbyggd ska den besiktigas och godkännas av Trafikverket, kontakt ska tas med driftentreprenören.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar ansökan och bekostar sedan anläggningskostnader för infarten.

Busshållplats

Den norrgående busshållplatsen Strand södra planläggs och ingår i planområdet för att möjliggöra flytt och utbyggnad.

Kommunen upplåter del av fastighet Resteröds-Strand 4:1 för anläggande av busshållplats och anslutande gång- och cykelväg. Exploatören överlåter utan ersättning all allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap från fastighet Hog 1:1 till kommunen, vilket regleras i exploateringsavtalet. Den aktuella marken överförs genom fastighetsbildning till kommunens fastighet Resteröds-Strand 4:1. Kommunen ansöker om fastighetsbildningen och exploatören bekostar fastighetsbildningen.

Ändring av busshållplats vid Trafikverkets väg kommer att föregås av en vägplaneprocess och Trafikverkets vägrätt kommer att utökas.

När flytt och upprustning av busshållplats blir aktuellt ansvarar Trafikverket för projektering och byggnation av busshållplatsen. Västtrafik ansvarar för drift, utrustning och underhåll av busshållplatsen.

Inlösen av mark, projektering, byggnation och finansiering sker enligt medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och kommunen. Kommunen kommer sedan att överföra dessa kostnader till exploatören. Se även avsnitt: Genomförandebeskrivning - Avtal - Övriga avtal.

Anslutning mellan kvartersmark och allmän plats NATUR till allmän plats GATA
Lokalgatornas funktion och konstruktion säkerställs inom allmän platsmark GATA. Gemensamhetsanläggningens samfällighetsförening som kommer att ansvara för GATA får då åtkomst för lämplig utformning och skötsel av de ytor, vägdiken och vägslänter som rör vägens konstruktion. Bredd av användningsområde GATA är anpassad till gatuplan framtagna av Afry. Vägens konstruktion varierar i bredd i planområdet och därför varierar även bredden på användningsområde GATA.

För att säkerställa att framtida fastighetsägare/exploatörer av kvartersmark för bostäder utför anslutning mellan fastighet och väg på ett sätt som inte inverkar på vägens konstruktion har ytor av kvartersmarken förlagts med bestämmelser som innebär att de antingen inte får utföra schaktning på nedsida väg eller måste utföra anslutningen till väg med slänt med lutning 1:2 eller stödmur på ovasida väg. På så sätt äventyras inte vägens konstruktion och fastighetsägare ansvarar för skötseln av sin mark.

Motsvarande lösning tillämpas för gränsen mellan allmän platsmark NATUR och allmän platsmark GATA. På detta sätt, i fall det blir två separata gemensamhetsanläggningar för GATA respektive NATUR mark, kommer respektive gemensamhetsanläggningens samfällighetsförening ha åtkomst för att anlägga och sköta sin respektive mark.

Utökad lovplikt

Träddridåer inom planområdet har förlagts med utökad marklovsplikt för fällning av större träd för att säkerställa att träddridåer som avskärmar bebyggelsen i viktiga utblickar inte riskerar att tas bort i sin helhet. Den införda bestämmelsen innebär att kommunen har möjlighet att göra en bedömning i varje enskilt fall vid ansökan om marklov.

Kvartersmark där det förekommer lösa block har förlagts med villkor för bygglov. Bestämmelserna säkerställer att säkerhetsåtgärder vidtas genom att lösa block rensas i samband med ansökan för bygglov i entreprenadskedet.

För att säkerställa att dagvattenanläggningar blir anlagda före uppförandet av byggnader inom planområdet införs kravet att en utbyggd dagvattenanläggning ska vara ett villkor inför att bygglov för byggnader får ges. Utökad bygglovsplikt för utbyggnad av dagvattenanläggning införs i plankartan.

Groddjur

Skyddsåtgärder/restriktioner för att säkerställa att den större vattensalamanderns och åkergradans bevarandestatus ska förbli god i området ska genomföras inom detaljplanens allmänna platsmark och förs in i exploateringsavtalet.

Skyddsåtgärder finns specificerade i rapport Skyddsåtgärder för groddjur, *Claes Andrén 2023-12-06* och består av att:

- Permanenta groddjursbarriärer ska anläggas på i rapporten anvisade platser i planområdet.
- Groddjurstunnlar ska anläggas under vägar på i rapporten anvisade platser i planområdet.
- Tillfälliga plastskärmar ska sättas upp på allmän platsmark mot viktiga naturmiljöer anvisade i rapporten för att skydda groddjur från byggnation av infrastruktur och byggnader under byggtiden under perioden 15 mars till 15 oktober.
- Placering av entreprenadmaskiner med tillhörande dieselhantering ska vara på en plats där risken för påverkan på miljön minimeras. Förslagsvis i de södra delarna av planområdet med ett säkerhetsavstånd till rinnande vatten. Det ska vara möjligt att ta hand om diesel- eller oljeläckage. Byggarbeten stör inte groddjuren under tiden 15 oktober till 15 mars.
- Anläggande av biotopelement inom planområdet, inom det skyddsområde som finns i planområdet mot den damm som finns väster om och utanför planområdet enligt anvisning i rapport.
- Att tillflödet av dagvatten till och vattenkvaliteten i den lekdammen som finns väster om planområdet inte ska förändras. Kontroller av vattenkvaliteten i dammen väster om planområdet ska genomföras före, under och efter avslutad byggnation. Åtkomst till dammen för provtagning möjliggörs genom separat civilrättsligt avtal.

Skötselanvisningar för miljöerna i planområdet kommer att tjäna som underlag och stöd för berörd gemensamhetsanläggning. Skötselåtgärderna ska utföras inom planområdets allmän platsmark och säkerställs genom att de ingår i kommande gemensamhetsanläggning.

Enligt rapporten består skötselanvisningarna av att:

- Gräsbevuxna ytor inom planområdet, nära den dammen som finns väster om och utanför planområdet slås en gång om året, årligen under augusti månad, vid torrt väder. Slaget material tas bort.
- Groddjursbarriärer inom planområdet sköts en gång varje höst efter den 15 oktober. Gräs längs barriärerna och vid groddjurstunnlarnas öppningar slås och gräset hålls kort i en markremsa om cirka 1 meter bredd utmed barriärerna.
- Anlagda biotopelement inom planområdet, i skyddsområde mot dammen som finns väster om planområdet sköts enligt anvisning i rapporten årligen under augusti månad, mitt på dagen och vid torrt väder.

Geoteknik

Exploatör kommer att ansvara för och bekosta åtgärder beträffande grundläggning av infartsvägen. Restriktioner beträffande maximal belastning samt lastkompensation har först in i plankartan. Anvisningar för grundläggningsåtgärder samt för hur schaktningsarbeten och avschaktning ska ske inom planområdet har angivits. Dessa regleras i exploateringsavtalet och består av att:

- Delar av infartsvägen behöver kompensationsgrundläggning med cellplast eller lättklinkerfyllning.
- Schakter bör utföras med släntlutning 2:1 vid maximalt schaktdjup 2 meter. Vid schakt under grundvattennivån kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras.
- Vid schaktning ska det beaktas att jorden är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Exploatör/framtida fastighetsägare kommer att ansvara för och bekosta grundläggningsåtgärder av byggnader inom kvartersmark.

Berg

Anvisningar för bergtekniska skyddsåtgärder och underhållsåtgärder har angivits. Att dessa åtgärder genomförs regleras i exploateringsavtalet och består av att:

- Block i slänter ovan bergschakt och markarbeten ska rensas bort. Alternativt kan dessa säkras genom omstapling, förankring eller stödkonstruktioner.
- Uppallade block ska rensas bort vid bergschakt som planeras intill befintliga stenmurar på Resteröds-Strand 2:6
- Vid nya slänter och efter bergschaktarbeten och sprängningar ska bergschaktväggar rensas på löst bergmaterial.
- Besiktning ska genomföras av bergsakkunnig efter sprängning vid bebyggelse samt för behov av bergförstärkning efter genomförda arbeten i berg.
- Försiktighet ska vidtas vid bergschaktning och sprängning i närheten av fastigheter och vägar.
- Bergsslänter och bergsskärningar ska inspekteras av bergsakkunnig inom 20 år efter avslutad entreprenad.

Exploatör kommer att ansvara för och bekosta genomförande av skyddsåtgärder vid entreprenad och bortrensande av block inom kvartersmark.

Vatten och spillvatten

Planområdet ansluts till kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten vid någon av de möjliga befintliga anslutningspunkter som finns kring planområdet. Ansökan om anslutning till nätet ska ske till Uddevalla vatten. VA-utredningen redovisar en anslutning till den anslutningspunkt som finns vid fastighet Resteröds-Strand 2:35. Varje fastighet får en anslutning till vatten- och spillvattensystemet. Anslutningskostnader för fastighetsägare till kommunalt vatten- och spillvattensystem kommer att tas ut enligt kommunens gällande VA-taxa. Uddevalla Vatten anlägger och driftar vatten- och spillvattenledningar fram till fastighet. Spillvattensystem anläggs med självfall. Vid höjdsättning av fastigheter och byggnader kan det i det vissa fall uppstå behov av trycksatt spillvattenssystem med enskild avloppspump på egen fastighet. Om behovet uppstår ska i dessa fall fastighetsägare ansvara för skötsel och drift av avloppspump.

Ledningen vid anslutningspunkten till det kommunala vatten- och spillvattensystemet behöver dimensioneras upp. Uddevalla Vatten AB ansvarar för och genomför arbetet när verksamhetsområdet har bildats.

Dagvatten

Dagvattensystem och anläggningar planeras att utföras som en samlad lösning för planområdet på allmän plats mark med enskild huvudmannaskap (enskild förvaltning). Exploatör anlägger och bekostar dagvattensystemet med tillhörande anläggningar som fördröjningsmagasin med mera. Gemensamhetsanläggning tar över drift efter exploatören. Dagvattenhanteringen ingår med fördel i gemensamhetsanläggning för gatan. Anläggningen kommer att integrera avvattning av gatan med områdets dagvattenlösningar, vilket förenklar och effektiviserar processen. Skötsel och drift berör enbart allmän platsmark och kan därför genomföras av gemensamhetsanläggningen samfällighetsförening. Verksamhetsutövaren för dagvatten är sedan ansvarig för att avvattning från den egna fastigheten inte orsakar skada på närliggande/nedströmliggande fastigheter, i detta fall är huvudmannen exploatören respektive varje framtida fastighetsägare.

En anmälan ska skickas in till miljökontoret inför anläggande av dagvattenanläggningar.

Skyfallsvatten

Åtgärder för att hantera skyfallsvatten har säkerställts med bestämmelser i plankartan. Skötsel, genomförande och drift genomförs med en hantering som motsvarar dagvattensystemet.

Vattentäcker och brunnar

Hänsyn till vattentäcker (inventering och provtagning av brunnar) inom påverkansområdet kommer tas i samband med entreprenaden och utbyggnad av vatten-, spill-, och dagvattensystem enligt 26 kap 19 § MB. Provtagning av vattenkvalitet i brunn på fastighet Hog 1:4 rekommenderas att genomföras innan, under och efter byggnation och ansvaras för och bekostas av exploatören.

Tillståndsprövningar

Strandskydd finns inom planområdet och dispens för upphävande av strandskydd söks inom detaljplanarbetet, se avsnitt: Strandskydd. Strandskyddet upphävs i huvudsak för att möjliggöra tillfart till planområdet och några mindre flikar upphävs för att möjliggöra lokalgator och bostäder inom planområdet. Planbestämmelser har förts in i plankartan och dispens söks hos kommunen som är tillsyns- och prövningsmyndighet.

Planerade kulverteringar inom planområdet omfattas av anmälningspliktig vattenverksamhet. Exploatören genomför anmälan om vattenverksamhet inför byggskedet med stöd av planhandlingarna samt utlåtande från sakkunnig konsult.

El- och teleledning

Anläggning av nya el- och teleledningar inom planområdet genomförs av respektive ledningsägare och bekostas av exploatör.

Markreservat

I plankartan så har markreservat för underjordiska ledningar förlagts på kvartersmark med prickmark respektive allmän plats mark natur och gata med enskild huvudmannaskap där det förväntas anläggas vatten- och spillvattenledningar enligt VA-utredningen. Markreservaten utgör ett stöd för

bildandet av ledningsrätter. Exploatören upplåter utan ersättning mark för ledningsrätter till ledningshavararen där det behövs enligt exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Avstyckning och fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör att nya fastigheter kan styckas av. Till exempel kan en avstyckning av planområdet för en ny exploateringsfastighet ske ifrån fastigheten Hog 1:1 i ett inledande skede av entreprenaden. Sedan kan avstyckning för respektive bostadsfastighet genomföras från den nya exploateringsfastigheten (från Hog 1:1) respektive från fastigheten Resteröds-Strand 2:6.

Exploatör ansvarar för att ansöka om och bekosta kommande avstyckningar och fastighetsbildningar för enskilda fastigheter, gemensamhetsanläggningar, upprättande av servitut med mera via Lantmäterimyndigheten.

Se avsnitt Genomförandebeskrivning - Ansvars- och konstadsfördelning - Busshållplats för hantering av överlåtelse av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och tillhörande fastighetsbildning för norr gående busshållplats Strand Södra.

Fastighetsgränser

En fastighetsbestämning av den södra gränsen av fastigheten Hog 1:1 har genomförts 2022 och fastighetsgränsernas exakta placering har fastslagits. Placering av fastighetsgränser som rör planområdet är därmed kända och planområdesgränsen är anpassad till fastighetsgränserna.

Konsekvenser servitut

Resteröds-Strand 2:35 har ett officiälservitut för väg och avlopp över Hog 1:1 som passerar planområdet vid infartsvägen (Servitut 6, 14-RES-659.2, väg och avlopp). Den befintliga infarten till fastigheten Resteröds-Strand 2:35 stängs och en ny infart anläggs som istället kopplar till planområdets nya tillfartsväg. Den nya infarten till fastighet Resteröds-Strand 2:35 ingår i planområdet och säkerställer att fastigheten fortsatt har utfart mot väg 675. Då den nya infartsvägen till Resteröds-Strand 2:35 kommer ingå i framtida gemensamhetsanläggning för väg upphävs Servitut 6. Ett servitut för avlopp till fördel för Resteröds-Strand 2:35 över fastighet Hog 1:1, motsvarande tidigare Servitut 6, kommer att upprättas. Exploatören anlägger och står för samtliga kostnader förenade med den nya infarten och tillhörande förrättningskostnader vilket regleras i exploateringsavtalet.

Resteröds-Strand 2:6 har ett avtalsservitut för väg över Hog 1:1 respektive Resteröds-Strand 2:35 (Servitut 7, D201700256486:1.1, väg).

Hog 1:1 har ett avtalsservitut för väg över Resteröds-Strand 2:6 (Servitut 8, D201700559500:1.1, väg).

Samtliga befintliga servitut avseende väg upphävs i samband med att en gemensamhetsanläggning för väg bildas.

Resteröds-Strand 2:35 har ett servitut för vattentäkt (ej dricksvatten) inom planområdet på fastighet Resteröds-Strand 2:6 (Servitut 5, 14-RES-659.1, vattentäkt, vattenledning). Servitutet för brunn och ledning upphävs och ett nytt civilrättsligt avtal tecknas med lämplig placering. Exploatören ansöker om bekostar lantmäteriförrättningen.

Konsekvenser ledningsrätter och anläggningar

En ledningsrätt finns för vatten- och avloppsledningar som passerar över Hog 1:1 (Ledningsrätt 1485K-16/38.1). Ledningsrättshavare är Uddevalla Vatten AB. Ledningsrättens sträckning korsas av och sammanfaller delvis med planerad infartsväg till området. Ledningsrätten påverkas inte vid anläggande av väg, hänsyn bör tas till befintliga ledningar vid anläggande av väg så att dessa inte skadas.

Konsekvenser befintliga marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Samfällighet Resteröds-Strand S:1 (gamla skogsvägen) sammanfaller inte med nu anlagd väg/traktorsväg. Den del av samfälligheten som ligger inom planområdet fastighetsregleras till Hog 1:1 eller Resteröds-Strand 2:6.

Samfällighet Resteröds-Strand S:2 (väg) sammanfaller inte med någon befintlig anlagd väg eller stig. Samfälligheten fastighetsregleras till Resteröds-Strand 2:6.

Väg öster om planområdet, Hog GA:1 kan vid nödsituationer få ett fåtal tillfälligt ökade fordonsrörelser. Fordonsrörelser sker endast vid det osannolika och framtida fall att väg 675 översvämmas under extremväder. Fordonsrörelserna kommer att bestå av åtkomst för räddningstjänsten, men kan också bestå av utrymning av privatfordon från området.

Bom anläggs inom planområdet mot planerad räddningsväg som leder österut, vidare mot Hog GA:1. Denna bom förses med lås för brandkårsnyckel. Bommens anläggande säkerställs via exploateringsavtalet, den genomförs och bekostas av exploatören och dess skötsel och drift genomförs av den berörda gemensamhetsanläggningens samfällighetsförening. Hog GA:1 behåller nuvarande utformning och omprövning är inte aktuell. Exploatören/fastighetsägare ansöker om och bekostar alla lantmäteriförrättningar rörande samfälld mark.

Medverkande i planarbetet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Uddevalla kommun

Dimitris Vassiliadis, ansvarig planarkitekt

Markus Ekstorm, mark- och exploateringsingenjör

Andreas Parianos, biträdande mark- och exploateringsingenjör

Pauline Rossödal, planadministratör

Andrea Zidek, enhetschef

Werner Arkitekter AB

Anna Kulginova och Ida Bjärmark, planförfattare

Ylva Schütte och Ellen Wikdahl, medverkande

Planhandlingarna är upprättade av Werner Arkitekter AB.

Andrea Zidek
Enhetschef

Dimitris Vassiliadis
Planarkitekt



Revideringar

Efter granskningsskedet har några mindre och redaktionella ändringar skett i planhandlingarna. Ändringarnas omfattning är av sådan art att det inte krävs ett nytt granskningsskede.

Följande ändringar har genomförts i plankartan:

- Yta för busshållplats har utökats.
- Yta för infart till fastighet Resteröds-Strand 2:35 har lagts till.
- Formulering av bestämmelse om marklov för fällning av träd har justerats.
- Redovisning av huvudmannaskap för varje egenskapsområde har förtydligats.
- Markreservat för underjordiska ledningar har lagts till.
- Yta för fördröjning av skyfallsvatten har korrigerats.
- Villkor för lov har lagts till.
- Förtydligande av att planområdet har delat huvudmannaskap har lagts till.

Med anledning av inkomna synpunkter har följande ändringar genomförts i planbeskrivningen:

- Texter har justerats för att spegla detaljplanens nuvarande skede och tidplan (inför antagande).
- Beskrivning om markmiljö och kompletterande provtagning har uppdaterats.
- Beskrivning av kommunens arbete med trafiksäkerhet väg 675 har uppdaterats.
- Beskrivningar gällande hantering av busshållplats, bom mot öster, hantering av servitut och skydds- och skötselåtgärder beträffande av groddjur och deras livsmiljöer i planområdet har förtydligats och uppdaterats.
- Beskrivningar av att infart till fastighet Resteröds-Strand 2:35 ingår i planområdet har lagts till.
- Beskrivningar av vad exploateringsavtalet innehåller och kostnadsfördelning mellan fastighetsägare har förtydligats.
- Texter om arkeologi har förtydligats.
- Beskrivningar av hantering av dagvatten respektive skyfallsvatten har förtydligats.
- Beskrivning av undersökning av betydande miljöpåverkan har uppdaterats.
- Texter beträffande planområdets förhållande till kulturmiljövårdsprogram och att Attefallshus inte tillåts har lagts till.