



Sotenäs
kommun

SAMRÅDSHANDLING



Delar av Sotenäs Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5

Munkebo, etapp 2

Ulebergshamn, Sotenäs kommun

Detaljplan

Upprättad 2016-01-18

Delar av Sotenäs Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5

Munkebo, etapp 2

Ulebergshamn, Sotenäs kommun

Detaljplan

Upprättad 2016-01-18

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

BILAGOR/UNDERLAGSMATERIAL

- Naturinventering (Naturcentrum 2010-10-21)
- Geoteknisk undersökning av områdets västligaste del (BGAB 2011-06-09)
- Utredning angående vattenförsörjning och avlopp (Ångpanneföreningen 2016-01-18)
- Gestaltungsprinciper

MEDVERKANDE

Handlingarna har upprättats av L I Knutsson arkitektkontor i samarbete med planarkitekt Robin Sjöström och kommunens plankontor.

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Ulebergshamns samhälle har de senaste åren undergått en påtaglig expansion. Efterfrågan på mark för nya bostäder är fortfarande stark, vilket ställer höga krav på att planer tas fram för att tillgodose rådande och framtida behov.

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra bildandet av tjugo nya tomter för småhus. Projektet utgör en utvidgning av området Munkebo etapp 1, som nu är fullt utbyggt.

Under arbetets gång har flera alternativa lösningar prövats och analyserats noggrant med hänsyn till områdets förutsättningar. Målsättningen har varit att skapa en exploatering som tar hänsyn till berget och dess kvalitéer. Både sprängningar och utfyllnader ska begränsas, med beaktande på kraven på god tillgänglighet.

PLANDATA

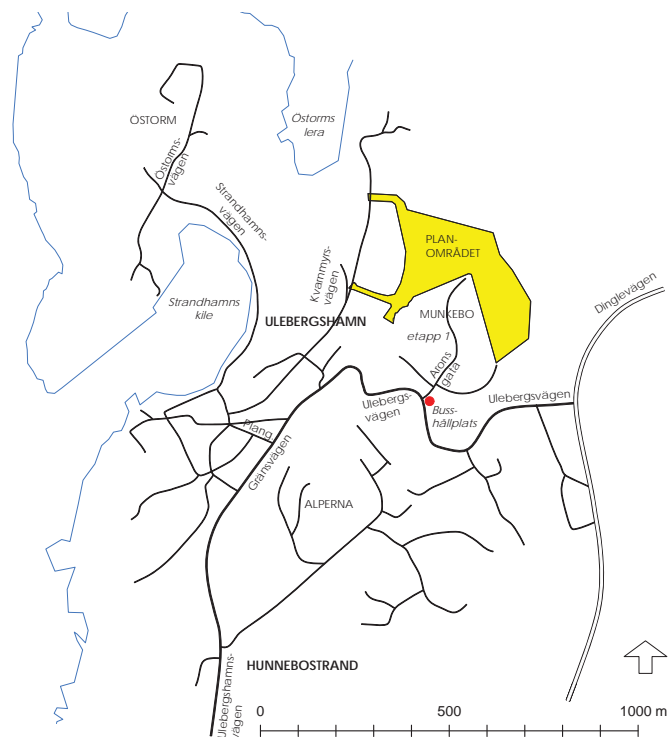
Läge och areal

Området är beläget i nordöstra delen av Ulebergshamn. Området utgör en utökning av det befintliga bostadsområdet Munkebo och nås för närvarande via lokalgatan Arons gata.

Området har en areal av cirka sju hektar.

Markägförhållanden

All mark inom området tillhör fastigheterna Sotenäs Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5, som är i enskild ägo. Köpeavtal har träffats med exploatör (se kapitlet Genomförande).



Orienteringskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Sotenäs kommun antog 2010 en kommunomfattande översiktsplan, ÖP-10. I planen beskrivs det aktuella området U43 Munkebo på följande sätt:

Utvecklingsområde för bostäder. Området ska utgöra förlängning av befintligt bostadsområde. Allmänhetens tillgänglighet till närrekreationsområden ska beaktas. Strandskyddsgräns ska respekteras. Bebyggelsens exponering mot omgivningen ska begränsas.

Det utvecklingsområde som redovisas i översiktsplanen omfattar det nu aktuella planområdet jämte mark på angränsande fastighet norr därom. Se karta på nästa sida.

Efter studier av alternativa förslag och samråd med kommunen har ett formellt planförslag tagits fram.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt. För den första etappen av området Munkebo, som ligger omedelbart söder om den nu aktuella etappen, gäller detaljplan antagen 2008-06-26. Området innehåller tjugotvå bostadstomter och är fullt utbyggt.

Särskilda förordnanden

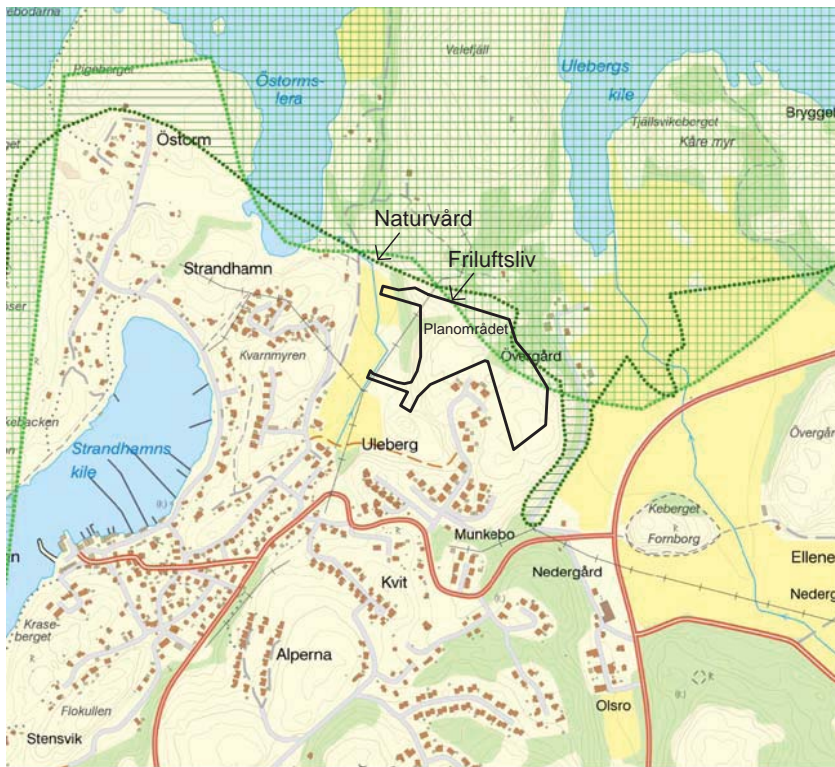
Området berörs i mindre omfattning av det nyligen fattade beslutet om utvidgning av strandskyddet. Beslutet har överklagats av både exploatören och kommunen och har ännu inte vunnit laga kraft.

Området berörs inte av andra förordnanden enligt plan- och bygglagen och/eller miljöbalken, men ingår i riksintresset för naturvård och friluftsliv. Se kartor på nästa sida.

Planbesked

Kommunstyrelsen beviljade 2012-02-08 planbesked för den utvidgning som nu är aktuell. Miljö- och byggnämnden beslutade 2012-02-23 att starta planarbetet.

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).



Rådande riksintressen för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Naturvårdsintresset tangerar planområdet, medan intresset för friluftsliv berör områdets nordöstra delar.

Skala: cirka 1:20 000

Karta: Länsstyrelsen



Denna kartbild visar gällande strandskydd (röd linje) samt nytt strandskydd (blått skrafferat område) som ännu inte vunnit laga kraft.

Planområdet ligger helt utanför det gällande strandskyddet. Planområdets nordvästra och nordöstra delar berörs av det nya strandskyddet.

På kartan ses också det område som kommunen utpekat som ett lämpligt utbyggnadsområde för bostäder (U43).

Skala: cirka 1:20 000

Karta: Länsstyrelsen

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Markens beskaffenhet

Den dominerande miljön i området utgörs av hållmarker med långsam igenväxning av ljung och buskar. Ingen bebyggelse och inga vägar finns i området. Något matjordstäckte av betydelse förekommer praktiskt taget inte, utom i områdets västligaste del mellan berget och Kvarnmyrsvägen.

Service

Samhällsservice i form av dagligvarubutiker, vissa s.k. sällanköpsbutiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende finns i grannorten Hunnebostrand. Avståndet från planområdet till Hunnebostrands centrala delar uppgår till cirka 2,5 kilometer.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdragna genom området Munkebo etapp 1 och fram till det nu aktuella planområdet.

Topografi

Området består i huvudsak av bergig terräng med stora höjdskillnader. Nivåskillnaderna inom den del av området som ska bebyggas uppgår till cirka 20 meter, där de högsta nivåerna ligger i de sydöstra delarna. Totalt uppvisar planområdet nivåskillnader på upp till cirka 50 meter.

Området är i stort sett fritt från trädvegetation. Delar av området har tidigare uppvisat mindre bestånd av både löv- och barrskog.

Naturmiljö

Området har inventerats med inriktning på skyddsvärda arter och värdefulla naturmiljöer. Området bedöms enbart ha allmänna naturvärden som utgörs av typiska bohuslänska hållmarker utan hävd.

I områdets sydöstra del finns en damm, i vilken teoretiskt skulle kunna finnas bestånd av vattensalamander. Inventeringen har dock inte funnit några tecken på detta.

Grundförhållanden

Större delen av området ligger direkt på berget. Endast den västligaste delen nedanför bergsslutningen, som ska utnyttjas för gata, utgörs av f.d. åkermark.

Enligt den geotekniska utredningen består jorden under ytskiktet av silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten, troligen block eller berg.

Vid uppfyllnad för gata kan betydande sättningar förekomma, vilket kräver förstärkningsåtgärder. Det rekommenderas grundläggning genom pålning eller någon form av kompensationsgrundläggning.

Rekreation

Området är på grund av sin topografi något svårtillgängligt. Dess värde för friluftsliv kan därför anses begränsat så länge inga vägar anlagts. Däremot finns i omgivningarna mycket stora arealer orörd terräng som är väl lämpad för olika former av rekreation och friluftsliv.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Området är helt obebyggt. Angränsande område i söder, första etappen i utbyggnaden av Munkebo, innehåller tjugotvå tomter och är fullt utbyggt.

Vägar och gångstråk

I området finns inga anlagda körvägar eller gångstråk.



Det nyligen färdigställda området Munkebo etapp 1

FÖRSLAG

Ställningstaganden

Redan i samband med planeringen av första etappen av området Munkebo konstaterades att en utökning norrut var både möjlig och lämplig. Detta förbereddes genom att lokalgatan genom området gavs en dragning som tog hänsyn till en framtida utvidgning.

Efter studier av alternativa förslag och samråd med kommunen har ett formellt planförslag tagits fram.

Det utvecklingsområde som redovisas i översiktsplanen (U43) omfattar det nu aktuella planområdet jämte mark på angränsande fastighet norr därom.



Skiss över planområdet och den gällande planen för Munkebo etapp 1

Föreslagen bebyggelse

I det förslag som tagits fram redovisas tjugo nya vilatomter, som man avser att bebygga med enplanshus med en byggnadsarea av upp till cirka 160 kvadratmeter. På varje tomt ska även finnas en gårdsbyggnad om högst 35 kvadratmeter.

Byggnaderna har placerats i terrängen med målsättningen att alla hus ska erhålla utsikt mot hav och berg, samtidigt som sprängningar och uppfyllnader ska minimeras samt att exponeringen mot omgivningen begränsas.

Vid planområdets disposition har även tagits hänsyn till eventuell exploatering längre norrut. Utrymme för en anslutningsgata har reserverats och ledningsnätet kommer att utformas så att det tillkommande området kan anslutas till befintligt nät.

Husen kommer att ges en utformning med avseende på både fasadmaterial och färgsättning som syftar till att bebyggelsen ska smälta in i och underordna sig den bergiga miljön.

Husens fasader ska utgöras av värmebehandlad furupanel, tak och övriga beslag av grå plåt. Fönsteromfattningar ska också vara grå.

Dessa föreskrifter regleras i planbestämmelserna, som också reglerar högsta nockhöjd för varje bostadshus.

Utöver vad som regleras i planbestämmelserna har formulerats särskilda gestaltungsprinciper för bebyggelsens placering och tomternas anordnande.

Gestaltungsprinciperna har samlats i ett särskilt dokument, som utgör bilaga till denna detaljplan.

Den planerade bebyggelsen ligger inom normalriskområde för radon, där all bebyggelse på eller i närheten av berg ska utföras radonsäkert.

Så här kan husen se ut med sin diskreta färgskala som harmonierar väl med den omgivande terrängen.



Trafik

Området nås via två nya tillfartsgator från en befintlig väg väster om planområdet. Vägen är längre söderut ansluten till Kvarnmyrsvägen. Planområdet kan även nås från den befintliga lokalgatan Arons gata. Ett antal hus nås från sidogator, vilka avslutas med vändplatser.

Den södra förgreningen av tillfartsgatan kan eventuellt komma att användas som gång- och cykelväg för att åstadkomma en kortare förbindelse till ortens centrala delar.

Tillfartsgatans sträckning uppför berget medför en nivåskillnad på mer än tjugometer. Gatan har därför utformats som en serpentinväg för att undvika alltför höga slanter och murar. Gatans medellutning uppför berget uppgår till ca 10 procent och på kortare delsträckor 12 procent.

Gatubreddens inom själva bebyggelseområdet uppgår till sex meter inkl. utrymme för en gångbana på ena sidan. Tillfartsgatan från Kvarnmyrsvägen ges en bredd av sju meter.

Genom att tillfarterna dras på föreslaget sätt blir hela planområdet tillgängligt från olika riktningar, vilket befrämjar både säkerhet och tillgänglighet.

Behovet av framtida regleringar i trafikföringen inom området kan beslutas och genomföras av de boende själva inom ramen för den eller de gemensamhetsanläggningar som kommer att vara huvudman för allmänna platser.

Parkering

Parkering avses ske på kvarteretsmark. Varje tomt har utrymme för två-tre bilar. Några ytterligare bilplatser kommer inte att anordnas inom området.

Friytor

Området kommer genom framdragandet av vägförbindelser att erbjuda en ökad tillgänglighet med stora

ytorna lämpliga för närrekreation. Topografin kan utgöra en begränsande faktor, men å andra sidan erbjuder terrängen med sina stora höjdskillnader och havsutsikt en kvalitet i sig.

Lekplatser

Utrymme för en lekplats har reserverats i områdets centrala del.

Naturvärden

Enligt den utförda naturinventeringen uppvisar området inga högre naturvärden. Några särskilda åtgärder för att säkerställa sådana intressen är alltså inte aktuella, med undantag för skötseln av den befintliga dammen i områdets sydöstra del. Dammens fortbestånd kommer att säkerställas genom särskild skyddsbestämelse.

Teknisk service

Ledningar för vatten och avlopp kommer att anslutas till kommunens ledningsnät i Arons gata. Avloppsvattnet från de nordligaste tomterna leds till ledningsnätet via en pumpstation som kommer att uppföras i planområdets nordvästra del.

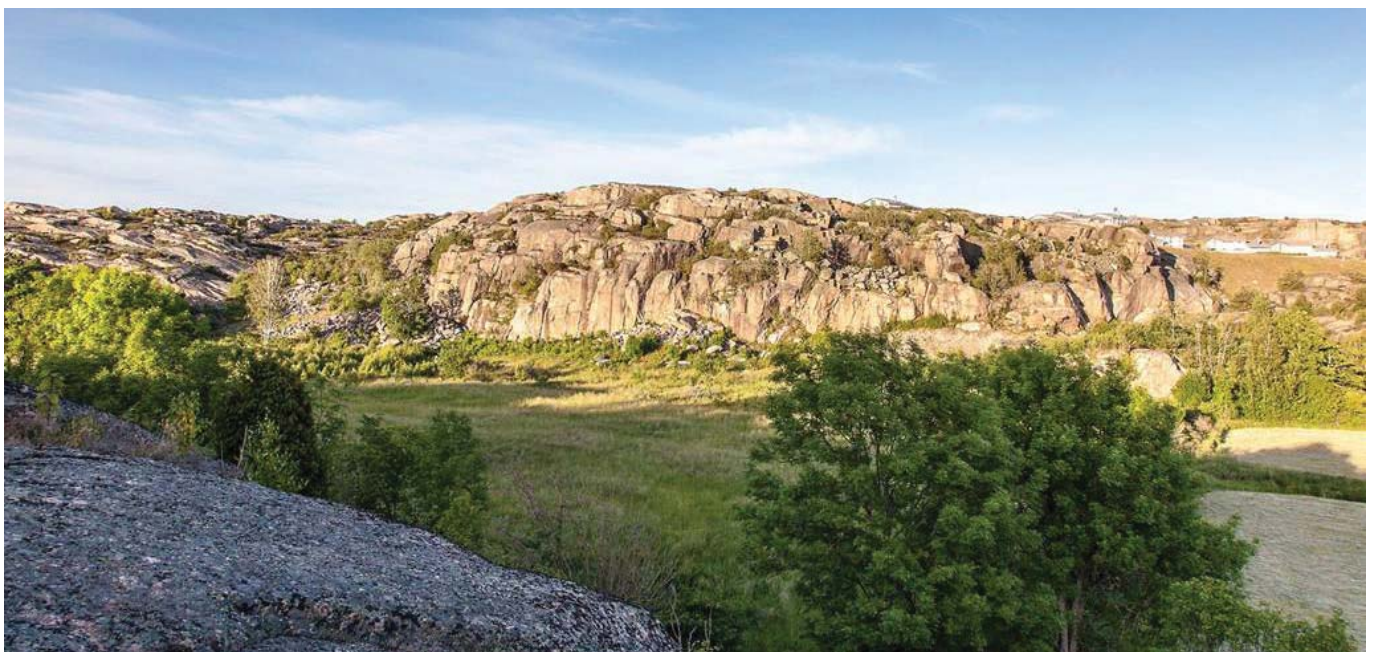
Området ska anslutas till befintliga el- och telenät.

Uppvärmning

I varje hus installeras en bergvärmepump och vattenburen golvvärme. Eventuellt tillskott av energi vintertid kommer att ske med el.

Avfall och post

Hushållsavfallet omhändertas av entreprenör, utsedd av kommunen. En särskild plats för avfallskärl kommer att anläggas vid tillfartsvägen i planområdets västra del.



Vy från väster. Längst till höger på bilden skymtar det nyligen utbyggda området Munkebo etapp 1.

Sorterat avfall och grovsopor transporteras av respektive fastighetsägare till de återvinningscentraler som finns i orten.

Plats för brevlådor har reserverats i områdets centrala del.

Tillgänglighet

Samtliga vägar mellan tomtgräns och bostadsentré ges en lutning som ej överstiger normvärdet 1:12.

Kollektivtrafik

I takt med att orten byggs ut och antalet invånare blir fler, ökar också förutsättningarna att driva en lönsam kollektivtrafik.

Den rådande och framtida energi- och klimatpolitiken med ökade bränslepriser väntas också innebära att privatbilismen kommer att minska till förmån för kollektivtrafiken och till gagn för miljön.

Redan idag passeras planområdet av en busslinje på huvudgatan Ulebergsvägen. En hållplats i närheten av anslutningen till Arons gata har föreslagits (se orienteringskartan på sidan 3).

Säkerhet

De risker som de boende kan utsättas för är i första hand olyckor vid vistelse i den relativt svårtillgängliga bergterrängen samt ras i schakter och slänter.

I samband med genomförandet kommer behovet av skyddsåtgärder i form av räcken och stängsel samt utfyllnader m.m. att inventeras och åtgärdas. En planbestämmelse har införts som reglerar att inga bygglov får beviljas innan säkring av bergsmiljön har genomförts.

Strandskydd

Området berörs i mindre omfattning av det nyligen fattade beslutet att utöka strandskyddet.

Exploatören har överklagat beslutet och yrkar att gränsen för det utökade strandskyddet inte ska hindra genomförandet av denna detaljplan. Även kommunen har överklagat beslutet att utöka strandskyddet.

Som motivering till överklagandet anför exploatören bl.a. att planområdet utgör en utvidgning av ett befintligt bostadsområde och att det i huvudsak överensstämmer med antagen översiktsplan och att planarbetet har pågått under lång tid. Några nackdelar med avseende på de syften som strandskyddet ska tillgodose anses inte föreligga.

MILJÖBEDÖMNING

I plan- och bygglagen och miljöbalken stadgas att kommunen ska göra en miljöbedömning för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition. Om så konstateras vara fallet ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.



Representativ bild på mötet mellan berget och vegetationen inom planområdet.

Till stöd för bedömningen finns en checklista som innehåller följande rubriker:

- *Gällande regleringar och skyddsvärden*
- *Effekter på miljön*
- *Effekter på hushållning med mark och vatten m.m.*
- *Effekter på hälsa och säkerhet*
- *Effekter på samhällsfunktioner*
- *Effekter under byggskedet*

Under varje rubrik finns en rad frågor och bedömningar som har besvarats och utvecklats.

Med utgångspunkt från ovan nämnd checklista daterad 2015-04-09 bedömer kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motiven för bedömningen är:

- *Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen ÖP-10*
- *Planförslaget medför ingen påverkan på riksintressen och åsidosätter inga miljö kvalitetsnormer*
- *Inga nationella miljömål påverkas*
- *Den påverkan planen medför bedöms kunna hanteras inom planarbetet med tillhörande utredningar*
- *Kommunen anser att det inte kan antas finnas risk för en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser*

En särskild miljöbedömning behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen har i ett yttrande 2015-04-30 uppgett att man instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen för Munkebo etapp 2 inte medför betydande miljöpåverkan.

Överväganden och konsekvenser

Vid utarbetandet av denna detaljplan har gjorts en lämplighetsbedömning med utgångspunkt från 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har planen prövats mot kom-

munens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark- och vattenområden.

Riksintressen och områden med särskilda natur- och kulturintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken berörs. Planen har utformats så att påverkan på dessa intressen minimeras. T.ex. har bebyggelsen placerats så att exponeringen mot omgivande landskap blir minsta möjliga.

Det område som i översiktsplanen utpekats som ett s.k. mellanrum kvarstår i huvudsak opåverkat. Tillgängligheten till omgivande naturområden är fortsatt god.

Kommunen bedömer att avsedd markanvändning är den från allmän synpunkt mest lämpliga, med hänsyn till områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs förblir området obebyggt och de bostäder som behövs för kommunens utveckling måste uppföras på annan plats.

Miljömål

Sveriges riksdag har antagit sexton miljömål, varav följande skulle kunna påverkas av det aktuella planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

Bebyggelsen placeras i en tätortszon med tillgång till viss service och kollektivtrafik, vilket minskar bilberoendet och leder till att utsläpp av växthusgaser minskar.

Ett rikt odlingslandskap

Miljömålet kan teoretiskt sett påverkas av att anslutningsvägen till ortens vägnät passerar mark som tidigare brukats. Intrånget kan bedömas som försumbart.

Levande sjöar och vattendrag

Den befintliga dammen i planområdets östra del bevaras genom särskild skyddsbestämmelse.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse inom ett tätortsområde. Förslaget utnyttjar till stora delar befintlig infrastruktur och följer intentionerna i översiktsplanen. Särskild vikt har lagts vid att skapa goda miljöer, dels för de boende och dels för kringliggande områden. Stora ansträngningar har lagts vid markanpassningen och att husens och tomternas gestaltning ska harmoniera med naturen. Särskilt fokus har lagts vid att studera alternativa vägdragningar för att den visuella påverkan av exploateringen ska begränsas.

Ett rikt djur- och växtliv

Naturmarken inom området innehåller inga högre naturvärden. Genom att den befintliga dammen i områdets östra del bevaras kan ett framtida djuliv gynnas.

Naturmiljö

Genom planförslaget påverkas naturmiljön genom att stora delar av området exploateras och tas i anspråk, vilket medför att hållmarkslandskapet till viss del försvinner. I den till planen tillhörande naturinventeringen konstateras att de ekologiska värdena i området är begränsade. Det intrång som görs i naturmarken är därför motiverat.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom området. Intilliggande områden har tidigare används som bergtäkter och spår av stenindustri finns i grannskapet. Planområdet är i stort sett opåverkat av människan. Det synliga spår som finns är en kortare stenmur i den centrala delen inom området.

Påverkan på vatten

Planområdets påverkan på vattenmiljön bedöms vara försumbar. Dagvattnet leds via ledningar och diken till naturmarken väster om området och därifrån via befintliga rinningsvägar mot norr och till havet.



Vy från planområdets nordvästra del

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar den principiella ansvarsfördelningen och möjligheterna till genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att ge vägledning vid planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. normalt förfarande, vilket innebär att förslaget kommer att göras till föremål för samråd och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande.

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd väntas under första kvartalet 2016, vilket innebär att själva samrådsförandet kommer att äga rum under våren.

Fortsatt handläggning kommer att ske under våren 2016. Beslut om antagande i kommunfullmäktige kan beräknas ske efter sommaren 2016

Exploateringen kommer att påbörjas snarast efter att planen vunnit laga kraft. Utbyggnaden kommer att ske stegvis i takt med efterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden har bestämts till femton år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan berörda fastighetsägares medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för t.ex. minskad eller förlopad bygg rätt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platser som ingår i detaljplanen, i detta fall gatu- och naturmarken. Huvudman och ansvarig för de allmänna platsernas anläggande, drift och underhåll är de berörda fastighetsägarna genom en eller flera gemensamhetsanläggningar. I avvaktan på att dessa bildas vilar ansvaret på exploatören.

I ansvaret för de allmänna platserna ska även ingå skötseln av lekplatsen och dammen i planområdets sydöstra del.

Ledningsnätet för vatten och avlopp inom området kommer att överlämnas till kommunen efter färdigställandet.

Exploatören ansvarar för att den befintliga vägen mellan planområdets båda anslutningspunkter ges godtagbar standard.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare och exploatör

Området ska exploateras av Ulebergshamn Fastigheter AB, som träffat avtal om förvärv av den mark inom fastigheterna Uleberg 1:3, 1:4 och 1:5 som planområdet omfattar.

Övriga berörda fastighets- och rättighetsägare redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Exploateringen omfattar alla de åtgärder som regleras och beskrivs i detaljplanen, dvs markarbeten, anläggande av gator, framdragande av ledningar m.m. Exploatören ska även uppföra samtliga byggnader inom området.

Det är även exploatörens ansvar att innan området tas i bruk vidta de åtgärder som föreskrivs i planbestämmelserna till skydd för bergras och skötsel av den inom naturområdet belägna dammen.

Fastighetsbildning

Exploatören ska ansöka hos lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning av de i planen ingående tomterna samt bildande av den eller de gemensamhetsanläggningar som skall svara för drift och skötsel av gator och naturområden.

Servitut eller ledningsrätt

Eventuella pump- eller transformatorstationer samt ledningar för vatten, avlopp, el och tele kan behöva regleras genom servitut eller ledningsrätt, som ska belasta berörda fastigheter.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och betala förrättning om servitut eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Följande avtal reglerar exploateringen:

- Köpeavtal mellan nuvarande markägare och exploatör.
- Exploateringsavtal mellan kommun och exploatör rörande anslutning av vatten- och avloppsledning m.m.
- Planavtal mellan kommun och exploatör angående reglering av kommunens kostnader för kartmaterial och ärendets administrativa handläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

För att minimera eventuella störningar kommer all trafik under anläggningstiden att ledas via den nya anslutningsgatan från Kvarnmyrsvägen.

Anslutningen av de tekniska systemen till berörda infrastruktur företag (el, tele, avfallshantering m.m.) regleras genom särskilda avtal.



Sotenäs
kommun