



Detaljplan för Bergsvik

Befintliga och nya bostäder inom
del av Ödsby 4:1 m fl, Tungenäset

MUNKEDALS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

UTSTÄLLNING 2

MARS 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
INLEDNING	4
Syfte	4
Huvuddrag.....	4
Bakgrund	5
Plandata	6
<i>Planområdets läge</i>	6
<i>Areal</i>	6
<i>Markägförhållanden (inklusive vattenområdet)</i>	6
Förenlighet med miljöbalken.....	7
Riksintressen	7
<i>Riksintresset för Bohusläns kustzon (MB 4:4 och 4:1)</i>	7
<i>Riksintresse för naturvården (MB 3:6)</i>	8
<i>Riksintresse för friluftslivet (MB 3:6)</i>	8
<i>Riksintresse Natura2000 (MB 3:8)</i>	8
<i>Riksintresse för yrkesfisket (MB 3:5)</i>	8
Miljökvalitetsnormer	8
Bedömning av miljöpåverkan	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Översiktsplan	10
<i>Översiktsplanens rekommendationer avseende riksintressena</i>	11
Förordnanden	11
<i>Strandskydd</i>	11
<i>Naturreservat</i>	11
<i>Förordnande enligt § 113 Byggnadslagen</i>	11
Detaljplaner inom planområdet	12
Planprogram.....	12
<i>Avsteg från programmet:</i>	12
Naturvårdsprogram	13
Kulturmiljöprogram.....	13
Kommunala beslut i övrigt	13
OMRÅDESBESKRIVNING	14
Mark, vegetation och landskapskaraktär.....	14
Naturvård	21
Fornlämningar.....	21
Övriga kulturhistoriska lämningar.....	22
Befintliga fritidshusområden	23
<i>Karaktärsdrag</i>	23
<i>Sammanfattande helhetskaraktär</i>	24
Övrig befintlig bebyggelse.....	24
Landskapsbild.....	24
Förutsättningar för ny bebyggelse.....	26
MARKOMRÅDEN – Planförslag.....	28
Mark, vegetation.....	28
Befintlig tidigare planlagd bebyggelse	29
Övrig befintlig bebyggelse.....	29
Ny bebyggelse	29
Tillgänglighet.....	31

VATTENOMRÅDEN – Planförslag	31
Småbåtshamn	31
Enskilda båtplatser	32
Badplatser	33
Öppet vatten	33
GEOTEKNIK	33
Geotekniska förhållanden	33
<i>Bebyggelseområdet (ej Sörgårdsdammen)</i>	33
<i>Släntstabilitet</i>	34
<i>Sättningar och grundläggning</i>	35
<i>Sörgårdsdammen</i>	35
<i>Rasrisk, berg och block</i>	36
<i>Radon</i>	38
<i>Byggnadstekniska bestämmelser</i>	38
ÖVRIGA FRÅGOR	39
Friytor	39
Service	39
Gator och trafik	39
Störningar, hälsa och säkerhet	41
Teknisk försörjning	43
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	45
Effekter på miljön	45
Effekter på hälsa och säkerhet	45
Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser	46
<i>Markanvändning</i>	46
<i>Rörligt friluftsliv</i>	46
<i>Kulturmiljö</i>	46
<i>Exploateringsgrad</i>	46
<i>Landskapsbild och områdeskaraktär</i>	47
<i>Vattenanvändning</i>	47
Effekter på riksintressen	47
<i>Miljöbalken 4:1 och 4:4</i>	47
<i>MB 3:6 Naturvården</i>	48
<i>MB 3: Friluftslivet</i>	48
<i>Natura2000</i>	48
Förenlighet med nationella och lokala miljömål	49
<i>Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft:</i>	49
<i>Grundvatten av god kvalitet:</i>	49
<i>Hav i balans samt levande kust och skärgård:</i>	49
<i>God bebyggd miljö:</i>	49
<i>Ett rikt växt- och djurliv:</i>	49
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	50
Bygglovplikt	50
Genomförandetid	50
Fortsatt planarbete	50
REVIDERINGAR	51
HANDLÄGGNING	53

Detaljplan för Bergsvik

del av Ödsby 4:1 m fl, Munkedals kommun
BEFINTLIGA OCH NYA BOSTÄDER

Utställning 2
Mars 2015

PLANBESKRIVNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE
PBL 1987:10 (ÄPBL)



Översiktskarta, planområdets läge i kommunen

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- landskapsbildsanalys
- gestaltungsprogram
- skötselplan
- utställningsutlåtande

samt handlingar på kommunens hemsida (www.munkedal.se):

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning + revidering
- bergteknisk utredning + revidering
- berg- och blockinventering i vissa branta bergsslänter inom delområde 3
- VA-/dagvattenutredning
- naturvårdsinventering + komplettering
- marinbiologisk utredning
- arkeologisk utredning + arkeologisk förundersökning
- behovsbedömning MKB
- samrådsredogörelse
- planprogram + samrådsredogörelse

INLEDNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att medge en kompletteringsbebyggelse med nya bostadstomter för helårsboende i anslutning till det befintliga fritidshusområdet i Bergsvik. Detaljplanen syftar även till att, med större byggrätter än befintliga detaljplaner medger, underlätta för ett helårsboende i befintlig bebyggelse.

Därutöver syftar planen till att med hänsyn till det rörliga friluftslivets och naturvårdens intressen underlätta för allmänheten att besöka naturreservatet och att där ordna bättre förhållanden för naturbadplatser, samt att möjliggöra ett hamnkvarter med en samlad och utökad småbåtshamn avsedd för fastigheter inom detaljplaneområdet, istället för färre spridda båtplatser.

Genom detaljplanen ska också lämplig placering av nödvändiga pumpstationer och eventuella markreservat för ledningar under mark klargöras, med hänsyn till den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp på södra Tungenäset samt en förbättring åstadkommas av dagvattensystemet i vissa delar av området.

Med hänsyn till miljöbalkens särskilda bestämmelser som finns utpekade för området är det angeläget att åstadkomma en god helhetsverkan avseende bebyggelsens omfattning och utformning i relation till landskapsbilden och natur- och kulturmiljön. Detta avser både ny och utökad befintlig bebyggelse. Med detta som bakgrund är det framtagna gestaltungsprogrammet, landskapsbildsanalysen och planen för skötsel av naturmark att betrakta som viktiga komplement till beskrivningarna och plankartan, med avsikt att vara vägledande i de olika exploateringskedena i Bergsvik.

Huvuddrag

Det aktuella området har i kommunens översiktsplan pekats ut som utvecklingsområde för boende genom lämplig komplettering/förtätning av redan etablerad bebyggelse, medan andra delar av

Tungenäset inte bör förtätas i samma grad med hänsyn till den samlade bilden av natur- och kulturvärden längs Bohuskusten. Delar av den kulturhistoriskt intressanta miljön bevaras, bland annat huvuddelen av en nyupptäckt fornminnesplats (boplats) samt vissa övriga kulturhistoriska lämningar. Naturvärden på land och i havet har inventerats och utpekade värdefulla områden undantas huvudsakligen från ny bebyggelse.

Det finns 67 befintliga avstyckade bostadsfastigheter. Totalt kan 44 nya bostadstomter tillkomma. För utökade befintliga byggrätter och för den nya bebyggelsen ställs genom planbestämmelserna varierande krav på hur de ska anpassas till befintliga förhållanden avseende karaktär, skala, material, kulörer med mera. Bestämmelserna kompletteras av ett kortfattat gestaltungsprogram som beskriver viktiga estetiska värden.

Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras fram för hela området och är en förutsättning för utökad bebyggelse både inom befintliga och nya tomter.

I samband med planens genomförande sker en översyn och omläggning av dagvattensystemet i området, bland annat genom att anlägga ett våtmarksområde med en stor fördröjningsdamm, som kommer att klara belastningen från de kompletterande bebyggelseområdena och även leda om befintligt dagvatten så att översvämningsproblem som finns kring viss befintlig bebyggelse kan minska väsentligt eller upphöra. Totalt kommer belastningen på Gullmarn att minska efter planens genomförande.

Detaljplanen medger ett hamnkvarter inom vilket befintlig småbåtshamn kan kompletteras med en ny vågbrytande flytbrygga utanför den befintliga flytbryggan. Det kan enligt ett exempel som redovisas röra sig om 20-40 nya båtplatser, utöver de 36 som redan finns; i huvudsak handlar det om båtar mindre än 6 meter. Utbyggnaden kan ske etappvis för att efter hand möta en förväntad efterfrågan hos nya tomtägare i Bergsvik. Samtidigt ges de befintliga båtplatserna i hamnen ett förbättrat läge i skydd av den nya bryggan. Den utökade hamnen ger också möjlighet att samla de spridda båtplatser på lina och boj som idag finns utefter planområdets kuststräcka.

En upprustad och med badbrygga utökad badplats samt upprustning av två naturbadplatser ingår också i planen samt en ny gc-väg, delvis breddad infartsväg och möjlighet att anlägga en busshållplats vid utfarten på Gårviksvägen. Centralt i området möjliggörs en större gemensam äng med bollplan och en lekplats.

Bakgrund

Kommunen beslutade 2008-09-10 att påbörja detaljplaneprogram för Bergsviksområdet tillsammans med markägaren till Ödsby 4:1. Programsamråd hölls under 2009. Ett detaljplaneförslag utarbetades under 2011 och plansamråd hölls under tiden december 2011 till mitten av februari 2012. Efter plansamrådet har framförallt omfattningen på den nya bebyggelsen setts över, bland annat har flerfamiljshuset i delområdet Kullen och tomt D:1 utgått. Kompletterande utredningar avseende naturvård, arkeologi och geoteknik har också utförts.

Utöver de förändringar som redovisas i samrådsredogörelsen har antalet nya tomter i föreliggande planförslag minskat sedan samrådet. Även inom befintliga områden har den sammanlagda utökade byggrätten minskats. Totalt innebär detta en varsammare komplettering och förtätning av området.

Vissa planbestämmelser avseende utformning har tillkommit för att ytterligare säkerställa en lämplig inpassning av framför allt den nya bebyggelsen på Kullen och Ängen i landskapsrummet. Vidare har planområdet utökats så att den planerade större dagvattendammen, som tidigare låg utanför planområdet, nu får ett rättsligt säkerställande genom detaljplanen till förmån för fastigheterna i planområdet.

Detaljplanen har därefter ställts ut mellan 1/3 2013 och 10/4 2013. Efter inkomna synpunkter, sammanfattade i utställningsutlåtande 27/5 2013, har planförslaget ytterligare omarbetats,

förtydligats och kompletterats. Efter utställning har kommunen respektive stamfastighetsägaren ansökt om dispenser för bland annat biotopskydd, tillstånd/dispens från reservatsbestämmelser och upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Efter länsstyrelsens beslut om upphävande av §113-förordnandet har ärendet prövats i Mark- och miljödomstolen som biföll överklagan och förordnandet kommer därmed att kvarstå enligt beslut i gällande detaljplan från 1961. Antalet nya tomter i föreliggande planförslag har därför minskat sedan första utställningen med tomterna C:1 och D:2, vilka helt lyfts ut ur planområdet. Även möjligheten att förstora vissa befintliga tomter utgår av samma anledning.

Frågan om förordnandet har varit viktig för flera berörda, varför kommunen beslutat att låta detaljplanen gå ut på utställning ytterligare en gång innan antagande sker.

Plandata

Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i Bergsvik på Tungenäsets östra sida ca 6 km sydväst om Munkedals centrum. Området begränsas av väg 814 i väster, fastigheterna Ödsby 2:4 och 2:11 i norr, Saltkällfjorden i öster och Myrvägen/Myrbotten i söder.

Utgångspunkt för områdets avgränsning har varit att inkludera alla befintliga och nya bostadstomter som nås från Gårviksvägen via Bergsviksvägen. Därmed ingår de flesta intressenter som omfattas av samma frågor om utökad/ny bygg rätt, VA-anslutning, dagvattenhantering samt fastighetsrättsliga gemensamhetsfrågor som vägar och skötsel av allmän mark.

Areal

Planområdets totala areal är cirka 40 ha, varav:

allmän platsmark:	20,5 ha	<i>(inklusive anläggningar för traf, o VA med mera)</i>
befintlig tomtmark:	10,5 ha	<i>(bostäder)</i>
ny tomtmark:	4,5 ha	<i>(bostäder)</i>
båthamn:	0,5 ha	<i>(på vatten)</i>
öppet vatten inkl. bad:	4,5 ha	

Markägoförhållanden (inklusive vattenområdet)

Ödsby 4:1 och Ödsby 1:6 är stamfastigheter i enskild ägo. Inom området finns också 67 avstyckade bostadsfastigheter i enskild ägo, inom vilka de flesta husen har fritidshusstandard. Vattenområdet är knutet till landfastigheterna

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB 3 och 4) samt att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken (MB 5) kommer att uppfyllas.

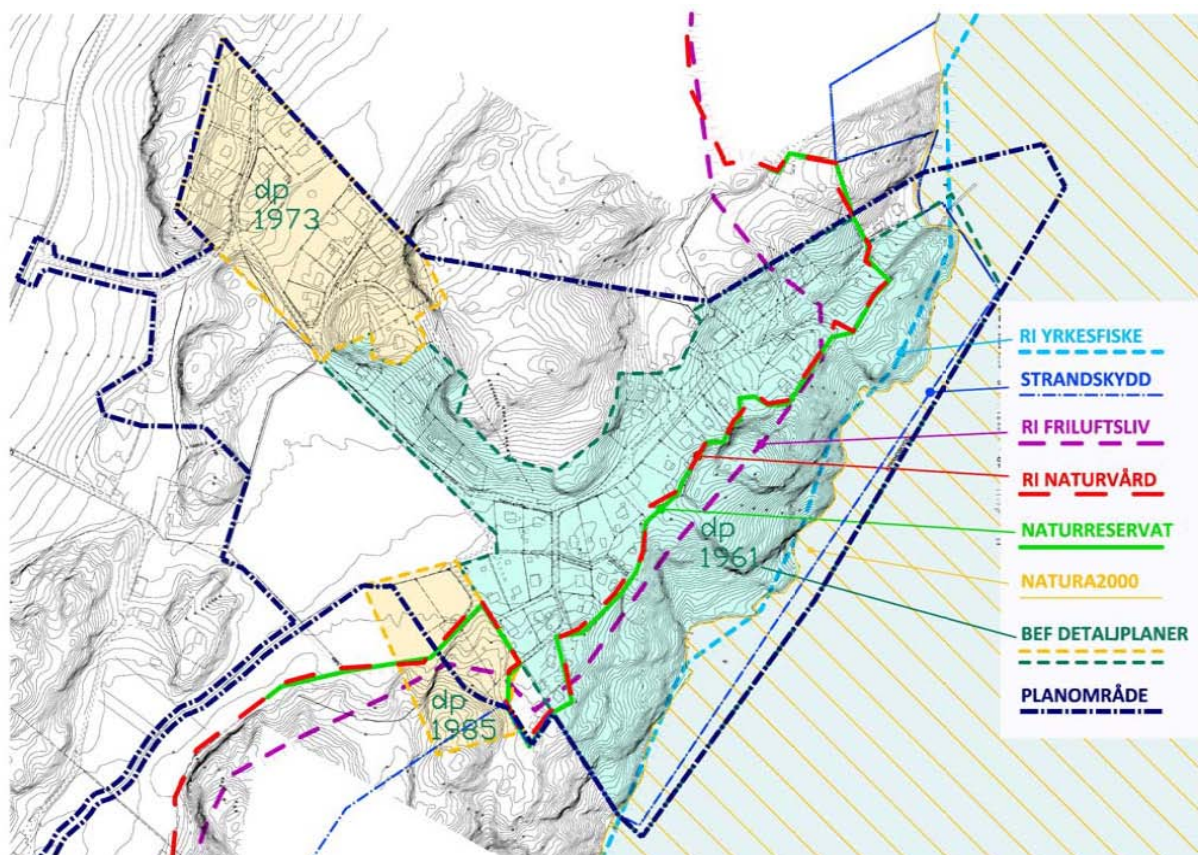
Riksintressen

Bedömd påverkan på riksintressena redovisas under KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

Riksintresset för Bohusläns kustzon (MB 4:4 och 4:1)

Särskilda bestämmelser i miljöbalken pekar ut bland annat Bohusläns kust och skärgård som ett geografiskt område inom vilket helheten avseende natur- och kulturmiljön ska beaktas och hushållas med, de så kallade hushållningsbestämmelserna. Dessa områden benämns ibland nationallandskap eftersom det är områdets sammantagna karaktär som gör dem unika och värdefulla för hela landet. Hela planområdet utom en liten del närmast Gårviksvägen ingår i det utpekade området, som sträcker sig söderut från Lysekil längs hela Bohuskusten och vidare ner i Halland.

Generella drag i nationallandskapet som sammanfaller med Gullmarnområdets karaktär är att förekommande fritidsbebyggelse ofta är diskret inplacerad i landskapet och att stora sammanhängande mer eller mindre orörda naturområden finns kvar. Dagens bebyggelsemönster – även fritidsbebyggelsen – kan antas i vissa delar utgöra kulturhistoriska värden i framtiden. Nutida bebyggelseutveckling kan på sikt ingå naturligt i nationallandskapet om man med respekt för den traditionella bebyggelsens lokalisering och utformning infogar nya hus i kulturmönstret. Den föreliggande planen anger begränsningar och riktlinjer som visar hur det ska kunna uppnås.



Karta med riksintressen (RI), naturreservat, strandskyddsgräns och befintliga detaljplaner

Riksintresse för naturvården (MB 3:6)

Riksintresset för naturvård omfattar hela Gullmarsfjordens vatten- och strandområden. Det aktuella riksintresseområdet *benämns NRO 14065 Gullmarsfjorden* och beskrivs som ett område med höga vetenskapliga värden avseende geologi, flora och fauna i det växlande strand- och havsklipp-landskapet samt avseende den marina faunan.

Riksintresset berörs i det aktuella området av föreslagna förändringar kring småbåtshamnen, badängen, badbryggor samt ökad byggrätt inom del av befintlig detaljplan från 1985. Den befintliga bostadsfastigheten Ödsby 1:4 (invid badplatsen/småbåtshamnen i Solvik) ligger också inom riksintresseområdet. Denna är inte tidigare reglerad i detaljplan.

Ingen ny bebyggelse i övrigt föreslås inom riksintresseområdet.

Riksintresse för friluftslivet (MB 3:6)

Riksintresset för friluftsliv sammanfaller i huvudsak med naturvårdens intressen. Det aktuella riksintresseområdet *benämns Gullmarn FO 2* och beskrivs som ett omväxlande fjordlandskap med stor attraktion och betydande fritidsfiske.

Riksintresset berörs i detaljplaneområdet av samma förändringar som under *Riksintresse för naturvården* ovan samt med ökad byggrätt för de två befintliga fastigheterna längst ner mot badviken, inom detaljplan från 1961. Även befintliga fastigheten Ödsby 1:47 berör riksintresset genom ökad byggrätt. Denna är heller inte tidigare reglerad i detaljplan.

Inom hela planområdet finns rikliga möjligheter att från bostadsområdet röra sig till naturmarkerna runt om, dessa bör generellt förtydligas och bättre tillgängliggöras till förmån för riksintresset.

Riksintresse Natura2000 (MB 3:8)

Gullmarsns vattenområde är ett Natura2000-område, dvs av riksintresse i enlighet med gällande EU-direktiv.

Vattenverksamhet i form av brygganläggningar och dagvattenhanteringen berör direkt eller indirekt Natura2000-området. I samband med planeringen av småbåtshamnen genomfördes en marin-biologisk undersökning av bottenområdet. Enligt undersökningen förekommer ålgräs på ett par mindre platser i hamnområdet samt stråk av musselbankar. Ålgräsförekomsterna är små och bedöms därför inte vara ett hinder för den föreslagna hamnutbyggnaden. Musselbankarna ligger utefter en djupzon på ca 1 m djup medan bryggorna generellt ligger på djupt vatten. Muddring är inte en förutsättning för hamnutbyggnaden och kommer inte att ske.

För övrigt finns en indirekt påverkan på Natura2000-området genom dagvattenavrinning redan idag, denna kommer inte att öka genom de åtgärder som detaljplanen innebär.

Riksintresse för yrkesfisket (MB 3:5)

Planområdet ligger med sitt vattenområde inom riksintresseområde för yrkesfiske. Totalt sett förbättras vattenmiljön till förmån för bland annat yrkesfisket. Eventuell lokal påverkan genom hamnutbyggnaden och badbryggor bedöms vara liten.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluften kommer inte att överskridas. Trafiken till området kommer att öka något på grund av exploateringen, men denna ökning är beträffande miljö kvalitetsnormer liten.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten och för fiskvatten (musselvatten i Gullmarsns centralbassäng) bedöms inte heller komma att överskridas. Ökad trafik av småbåtar kan ge viss lokal påverkan, dock pågår införande av högre krav på småbåtsmotorer, vilket i viss mån kommer att kompensera detta. Båtopptagning och båtbottnskötsel ska ske på närliggande marinor med särskild hantering för detta. Vattenmiljön i Gullmarsn är främst känslig för övergödning. För planområdet sker

all avrinning förr eller senare till Gullmarn, genom olika vägar, dock sker också omfattande infiltration till grundvattnet. Genom de dagvattenåtgärder som planeras enligt dagvattenutredningen, för ett större lokalt omhändertagande, främst genom infiltration av en stor del av ytvattnet, på vägen till och i en nyanlagd större fördröjningsdamm, samt i fyra mindre fördröjningsmagasin, bedöms miljökvaliteten i Gullmarn bli gynnad av den planerade exploateringen. Därtill sker en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till södra Tungenäset, vilket på sikt innebär ytterligare minskat näringsläckage till Gullmarn utefter hela denna sträcka och för delar av Bergsviksområdet (delvis hanteras spillvatten redan idag i slutna system).

Miljö kvalitetsnormer för utomhusbuller berör inte planområdet.

Bedömning av miljöpåverkan

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande ska motiveras.

En behovsbedömning av detaljplaneprogram för fastigheterna Ödsby 4:1, 2:4 m fl utfördes av Henric Ernstson Konsult i samband med program för detaljplan, daterad 2009-04-22.

Bedömningen är att området kan bebyggas utan att värdefulla livsmiljöer för växter och djur försvinner vare sig lokalt eller regionalt.

Allmänhetens tillgänglighet till området kommer att förändras i vissa delar, samtidigt kommer områdets dagvatten och övrigt avloppsvatten att tas om hand. Trafikmängderna till och från området samt inom området kommer att öka, den totala belastningen blir större och kan upplevas som störande. Det blir ett ökat lokalt utsläpp.

Då det gäller alla kringliggande intressen i form av friluftsliv, naturvård etc är området i stora delar undantaget ur intresseområdena och någon konflikt med utpekade intressen i närområdet ses inte.

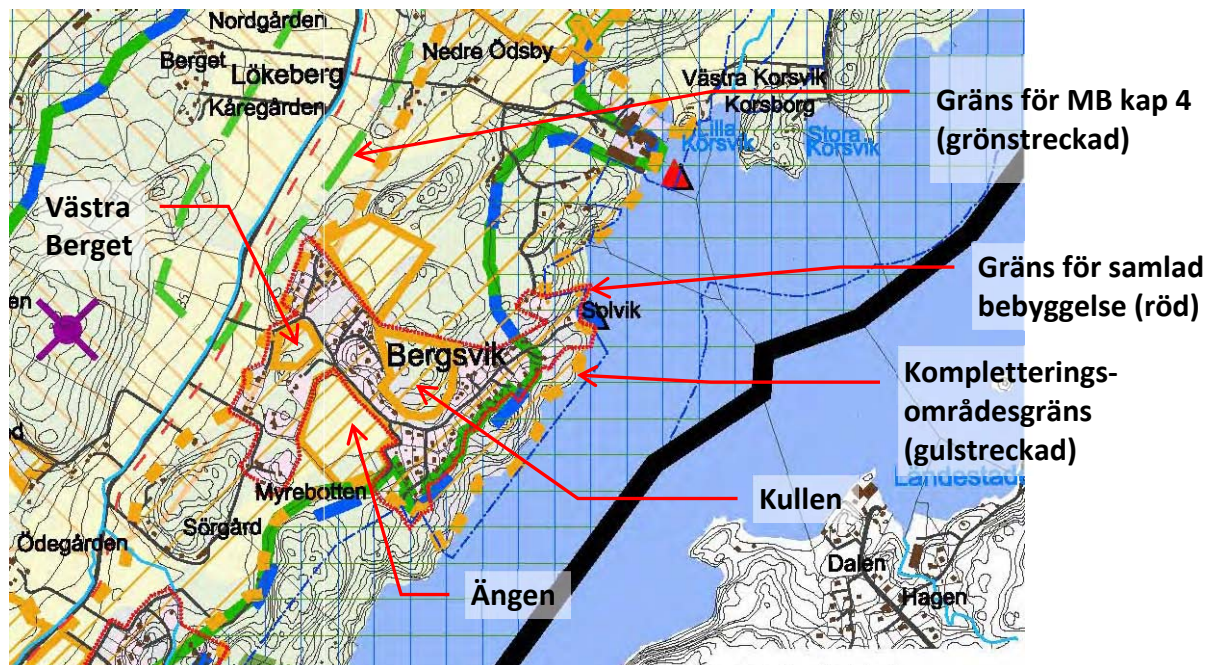
Inom området finns öppna diken och stengärdesgårdar inom jordbruksmark som omfattas av allmänt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §.

Länsstyrelsen har i tidigare samrådsskeden samtyckt till att planens innehåll inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan och därmed inte behöver genomgå miljöbedömning. Det nu aktuella planförslaget ansluter väl till planprogrammets raminnehåll, varför behovsbedömningen inte ändrats. Behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet finns angivet i gällande översiktsplan *Framtidsplan Öp10 Munkedal* (2010) som lämpligt för bostadsbebyggelse. Det aktuella planförslaget överensstämmer med de utpekade bebyggelseområdena för nya bostäder i översiktsplanens markanvändningskarta, se utdrag nedan.



Karta ur Öp10

I översiktsplanen anges Tungenäset som ett av kommunens viktigaste utvecklingsområden för ett attraktivt boende, friluftsliv och turism – med beaktande av de höga natur- och kulturvärdena. Södra Tungenäset pekas ut som ett prioriterat område både för utbyggnad och för omvandling av fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det är kommunens vilja att erbjuda möjlighet till ett kustnära boende och att i anslutning till detta utveckla tillgängligheten för aktiviteter som bad, fiske och båtliv. Natur- och grönområden ska värnas och samtidigt göras tillgängliga.

Det föreslagna området ligger med tio minuters närhet till pendlingsstationer för tåg och expressbuss. Samtidigt finns förutsättning för ett attraktivt boende med närhet till havet och till det övriga rika friluftsliv som Tungenäset kan erbjuda. Genom lämplig komplettering/förtätning och kommunal VA-anslutning möjliggörs både hel- och delårsboende. Detta bedöms i översiktsplanen kunna bidra till att bostadsområdena lever även under vintertid och till en ökad kommunal inflyttning.

En förutsättning i kommande detaljplaner är enligt översiktsplanen att bostäderna ska medge helårsboende. Den nya bostadsbebyggelsen kan enligt översiktsplanen bestå av såväl friliggande hus som par- och radhus med inslag av större eller mindre hyres- eller bostadsrätter, kanske även enstaka flerfamiljshus. (I det nu aktuella förslaget har det tidigare planerade flerfamiljshuset utgått, dock medges parhus på Ängen.)

Av kartutdraget ovan framgår också kommunens syn på det större område på Tungenäset som bedömts vara lämpligt för fördjupade studier om lämplig förtätning ("kompletteringsområde" enligt gulstreckad linje i kartutdraget). Detaljplanens utformning bedöms därför ligga inom ramen för översiktsplanens intentioner också när det gäller enstaka förtätning genom lucktomter och när det gäller generell utökning av byggrätter i hela Bergsvik.

Översiktsplanens rekommendationer avseende riksintressena

Berörda riksintressen bedöms i översiktsplanen inte komma till påtaglig skada, dock anger översiktsplanen en zon närmast Gullmarn som ett område av särskild betydelse för naturvärden, friluftslivet och turismen. Påverkan på dessa värden bör därför förtydligas i detaljplanen.

Det geografiska riksintresset enligt miljöbalken kap 4, som är ett generellt skydd för de unika dragen för Bohusläns kustzon, värnas bland annat genom att översiktsplanen anger vissa begränsade utredningsområden inom vilka kompletterande bostadsbebyggelse kan studeras. Det ger indirekt en begränsning för tillkommande bebyggelse i andra delar av Tungenäset utanför dessa utredningsområden, i huvudsak inom de delar som är mer orörda till sin karaktär. Inom utredningsområdena bör bebyggelsen dessutom lokaliseras till befintliga bebyggelseområden varvid mellanliggande zoner kan undantas från ytterligare bebyggelse.

I översiktsplanen anges riktlinjer för hur ny bostadsbebyggelse generellt ska eftersträva en småskalig, varierad boendemiljö där naturen bevaras i sina värdefullaste delar och om möjligt utgör ett rikt inslag i områdets karaktär, samt att den ska utformas med hänsyn till landskapsbilden, med särskild omsorg vid placering på höjder. I efterföljande planprogram och detaljplaner behöver det enligt Öp 10 visas hur en komplettering kan komma till som tar sin utgångspunkt i de natur- och kulturvärden som finns i den byggda miljön och i landskapet. För Bergsvik anges specifikt att flera forn lämningar finns i närområdet (vars status och skyddsområde behöver utredas) samt att vissa delområdets exponering mot fjorden/dalgången behöver utredas genom landskapsbildsanalys.

Riksintressena säkerställs enligt översiktsplanen även genom den parallella va-utbyggnaden, som på sikt kommer att förbättra statusen för Gullmarns vatten.

Förordnanden

Strandskydd

Inom planområdet finns en äldre detaljplan som reglerar användningen av strandnära mark- och vattenområden inom större delen av planområdet. Strandskyddsförordnandet är därför enligt tidigare beslut upphävt för denna del och behöver enligt kommunens bedömning inte omprövas. Den befintliga strandskyddsgränsen kommer därför efter planens antagande att inom hela planområdet vara oförändrad. Se karta sid 6.

Den nya planen berörs dock av gällande strandskyddsförordnande avseende vattenområdet för småbåtshamnen, som delvis ligger utanför befintlig detaljplan. Dispens från strandskyddet kommer att behöva sökas för detta vattenområde i samband med tillståndsprövningen för småbåtshamnens utbyggnad.

Naturreservat

Det angivna naturreservatet för Gullmarn med tillhörande strandområden är ett reservat sedan miljöbalken tillkom, då tidigare naturvårdsförordnanden ändrades till naturreservat. Se karta sid 4.

Inom naturreservatet föreslås att strandängen ska kunna utjämnas inom ett begränsat område och i någon mån avdikas. Detta har bedömts möjligt enligt den kompletterande naturvårdsinventeringen, som anger lämpliga gränser för en sådan åtgärd. Kompletterande badbryggor och utökad båthamn sker inom naturreservatet, nödvändig dispens/tillstånd kommer att sökas.

Förordnande enligt § 113 Byggnadslagen

Inom befintlig byggnadsplan från 1961 omfattas viss mark av ett förordnande enligt 6 kap 19 § ÄPBL, ursprungligen enligt § 113 Byggnadslagen. Sådant förordnande utfärdades i vissa fall, enligt den byggnadsplan som gällde före 1987, av länsstyrelsen i samband med fastställelsen av byggnadsplaner.

Förordnandet berör enbart fastigheter inom befintlig byggnadsplan från 1961. Vilka fastigheter som berörs framgår av fastighetsförteckningen. (I befintlig byggnadsplan från 1973 föreslogs i

planhandlingen ett § 113-förordnande även för Hogen och Ornås, detta beslutades dock aldrig av länsstyrelsen.)

Förordnandet innebär att ägarna till exploateringsfastigheter, i det här fallet Ödsby 4:1, utan krav på ersättning ska upplåta all mark utanför tomtmark till allmänt ändamål, såsom vägar med mera. (Som exploateringsfastighet räknades de fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller fler nya byggnadsrätter.) Förordnandet har antecknats som en belastning på fastigheten i lantmäteriets fastighetsdataregister. Det betyder att den mark som i byggnadsplanen markerats som gata eller annan allmän plats skulle överlåtas till detta ändamål utan ersättning.

I den nu aktuella detaljplanen har i samråds- och utställningsskedet föreslagits att viss allmän platsmark, som inte nyttjas, eller som nyttjas endast i liten utsträckning av de kringboende, skulle tas i anspråk som tillägg till befintlig tomtmark och fastighetsregleras enligt plankartan.

Ansökan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen har sökts hos Länsstyrelsen, som beviljade ansökan och beslöt om upphävande. Efter överklagande av det beslutet har ärendet prövats i mark- och miljödomstolen, där man biföll överklagandet genom beslut 2014-11-06, det vill säga att 113 §-mark, där det finns inom planområdet, inte har upphävts.

Beslutet från mark- och miljödomstolen har föranlett kommunen att revidera planförslaget så att mark med förordnande enligt 113 § byggnadslagen kvarligger som allmän platsmark och föreslagen fastighetsreglering och nya tomter inom sådan mark utgår. (Tomt C:1 och D:2 har lyfts ut ur den nya detaljplanen.) Kommunen anser att befintliga transformatorer och nya avloppspumpstationer är till gagn/nytta för fastigheterna inom detaljplaneområdet, och därför inte kräver upphävande av förordnandet enligt § 113 Bygglagen.

(Som upplysning har det 1 januari 2015 införts en ny PBL (2014:900) i vilken förordnanden enligt 6 kap. 19 § i den upphävda plan- och bygglagen om skyldighet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme ska upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av år 2018.)

Detaljplaner inom planområdet

- Dp från 1961: Byggnadsplan för fritidsändamål för del av fastigheten Ödsby Övre 1:1 m fl i Foss socken fastställd av länsstyrelsen 15 augusti 1961. Medger 60 m² byggrätt för huvudbyggnad och 15 m² byggrätt för komplementbyggnad,
- Dp från 1973: Byggnadsplan för fritidsbebyggelse för del av fastigheten Ödsby Övre 1:1 m fl i Foss socken fastställd av länsstyrelsen 28 februari 1973. Medger 90 m² byggrätt för huvudbyggnad och 15 m² byggrätt för komplementbyggnad,
- Dp från 1985: Ödsby Övre 1:6: Byggnadsplan för fritidsändamål antagen av Munkedals kommun 26 juni 1985. Medger 60 m² byggrätt för huvudbyggnad och 15 m² byggrätt för komplementbyggnad,

Byggnadsplanerna enligt ovan gäller som detaljplaner enligt ÄPBL. Se karta sidan 7.

Planprogram

Planprogram skickades ut för samråd 2009. Programmets samrådsredogörelse är bilagt planhandlingarna.

Avsteg från programmet:

- Det anslutande området direkt norrut inom Ödsby 2:4, som innefattas i planprogrammet, är inte aktuellt att detaljplanelägga nu och ingår inte i planområdet.

- Antalet lucktomter i befintlig fritidshusbebyggelse, som föreslogs bebyggas, har minskat från fyra till att ingen lucktomt bebyggs. Antalet nya bostäder är totalt ungefär hälften jämfört med programmet.
- Terrasshus föreslagna i området "Kullen" har ändrats till friliggande villor.
- Gc-väg föreslås endast fram till vägen mot delområdet Ornås/Östra Hogevägen.
- Tillfartsvägen till Kullenområdet har ändrats.

Naturvårdsprogram

Inga delar av planområdet finns särskilt utpekade i kommunens naturvårdsprogram.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens *Kulturminnesvårdsprogram*, 1995, ligger det ett kulturhistoriskt värdefullt område mellan skogsbrynet i väster och Gårviksvägen, dvs åkermarken i anslutning till och delvis inom planområdet (bl.a. gc-vägen). Det utpekas med ett rikt innehåll av fornlämningar.

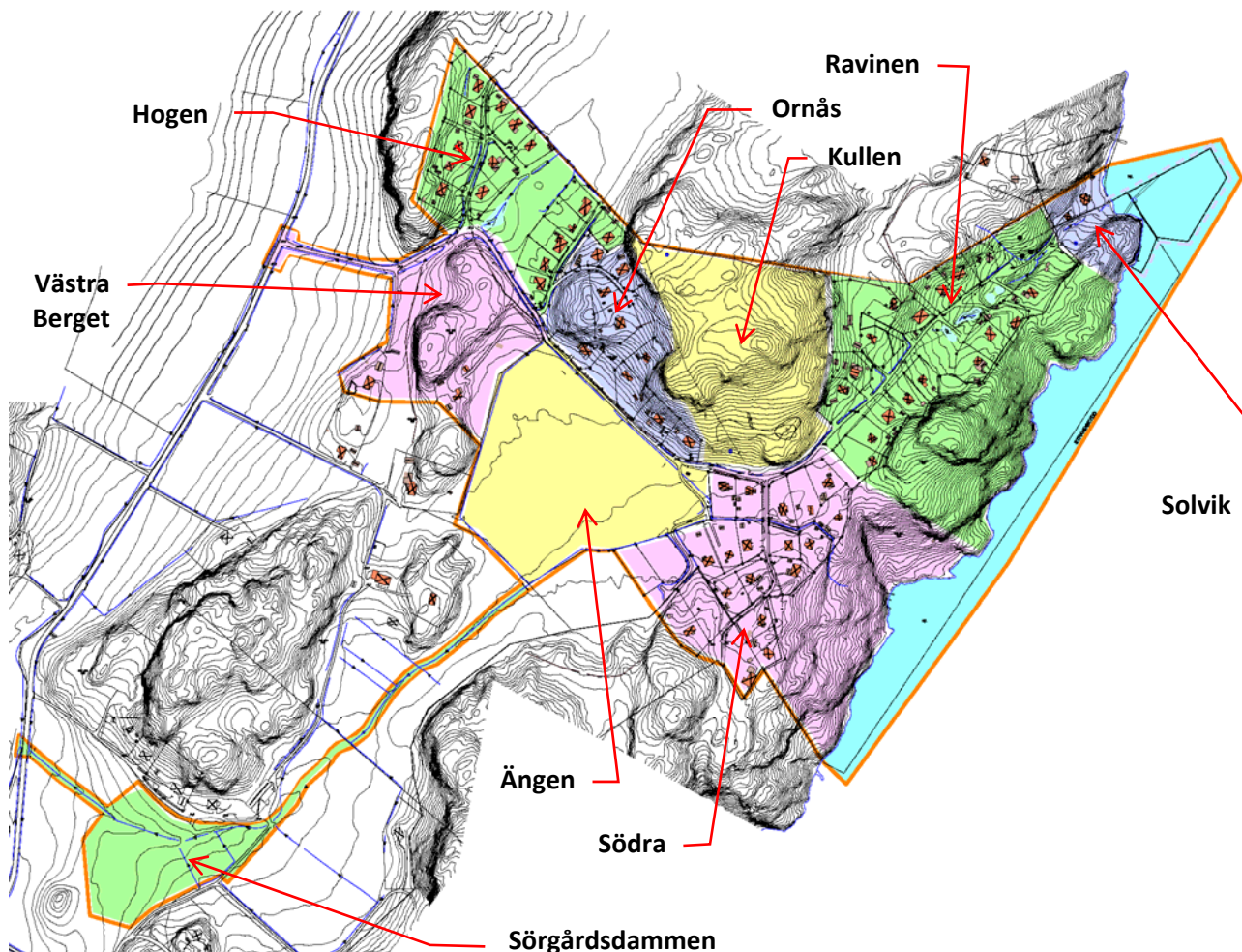
Kommunala beslut i övrigt

Beslut om kommunalt verksamhetsområde för VA kommer att fattas senast i samband med planens antagande.

OMRÅDESBESKRIVNING

Mark, vegetation och landskapskaraktär

Planområdet är å ena sidan relativt homogent till sin karaktär med en omfattande fritidshusbebyggelse inom ungefär en tredjedel av områdets area. Å andra sidan är det ett relativt stort område med landskapsrum och naturområden i övriga delar som är av mer varierande karaktär. För att karaktärisera och förklara förändringar på en mer detaljerad nivå har planområdet delats in i 9 karaktärsområden.



Planområdet med delområden - NULÄGE

GENERELLT

Planområdet med sin närmaste omgivning är starkt kuperat, delvis beskogat och utgörs mot söder och väster av öppen delvis obrukad åkermark. Genom hela planområdet löper tillfarten Bergsviksvägen med stickvägar in till befintlig bebyggelse, alla vägar är utformade som grusvägar. Mot Gullmarn i sydost, inom naturreservatet, utgörs marken till stora delar av berg i dagen som ställvis faller brant mot vattnet. Övriga delar av reservatet är lummigare och utgörs huvudsakligen av lövskog med inslag av barrträd. Även i övriga skogklädda delar av planområdet förekommer barrträd även om lövskog dominerar. I områdets centrala del finns en tidigare brukad slätteräng/åkermark (delområdet Ängen), som avviker med sin öppna och flacka karaktär mot det övriga områdets större höjdskillnader och kuperade terräng.

Nivåskillnaden mellan högsta punkt inom Bergsviksområdet och havsytan är 73 meter.

VÄSTRA BERGET

Delområdet utgörs av ett berg med omkringliggande slänter från vilka man har utblick mot Gårviksvägen åt väster och området Ängen åt öster. Vegetationen är varierad med tät blandskog

utan särskilda naturvärden. Dunga av relativt nyvuxen hassel och annan lövskog ligger i gränzonen mellan området och det öppna dalstråket utmed Gårviksvägen och avskärmar delvis området där den nya bebyggelsen planeras.



Vy mot väster från Västra bergets norra del



Inne i skogspartiet i sydvästra delen, som bevaras

Det lummiga skogsavsnittet direkt väster och sydväst om berget har en dramatisk placering invid den närmast lodräta bergväggen där ett vackert skimrande solljus genom lövverken skapar en särskild rumslighet. En äldre stenmur i varierat skick finns kvar och en bäck. Området är igenvuxet och visar få spår på att det används, men historiskt gick här en färdväg utmed stenmuren mellan kulturlandskapen ända ner till Gårvik, potentiellt finns möjligheter till upplevelserika promenader.

Förändringar: Ny bebyggelse planeras i de nordvästra och nordöstra mer triviala delarna av området medan de södra delarna och det högre berget i mitten sparas som naturområden.

HOGEN

Ett flackt område i dalstråket mellan två berg, med en central grön dunge övergående i en öppen äng delar området i en västlig och en östlig sida utan några egentliga utblickar.



Infart till Hogens västra del



Del av grönområdet i Hogens centrala del med område för tänkt vattenmagasin närmast.

Förändringar: Inom området medges större bygggrätter. Magasin för dagvatten tillkommer i naturområdet och vändplatsen för Östra Hogevägen utökas några meter in på tomtmark (Ödsby 1:50), i princip inom befintligt u-område.



Hogens västra del



Väg i östra Hogen

ORNÅS

Ett område som sluttar mot söder från några skarpa bergskanter och branter i norr, delvis terrasserat av tomter men i huvudsak med oförändrade flacka eller branta slänter eller bergssidor även inom tomtmark. Nere vid Bergsviksvägen, mot området Ängen, finns ett naturparti med kraftig buskvegetation mellan tomterna.



Vy uppfartsvägen till Ornås övre del, vägen kan vid behov breddas åt höger i bild.



Vy över övre Ornås med delområde Kullen angränsande till höger i bild.

Förändringar: Vägområdet är idag relativt smalt och breddas i nedre delen av Ornåsvägen, se foto ovan, för att medge eventuell vägbreddning i framtiden (är inte nödvändig för planens genomförande). Ett gångstråk skapas mellan tomterna från övre delen av Ornås ner mot Ängen, över det stråk med nya va-ledningar som grävs ner här. En ny transformator anläggs nere vid Bergsviksvägen. Gc-väg upp till delområde Kullen anläggs som förlängning av lokalvägen.

ÄNGEN

Marken är i det närmaste helt plan med endast sly och buskage i kanten av ängen. Ängen har tidigare brukats men är nu tydligt vattenpåverkad och ligger i träda. Strax utanför kantas området av omväxlande täta skogs- och bergspartier som bildar ett stort och relativt väl definierat landskapsrum. I söder kan man ana hur det hänger samman med nya landskapsrum söderut i ett dalstråk som löper parallellt med Gårviksvägens större dalgång.



Vy över norra delen av Ängen längs Bergsviksvägen, område Södra i fonden



Vy mer rakt söderut från samma punkt

Förändringar: Den norra delen av Ängen planeras för bostäder i en båge kring en central ängspark för lekplats, bollek, promenader och gemensamma aktiviteter. Den södra delen sparas som naturmark. Här anläggs ett nytt större dagvattendike och gångstigar i en "naturpark".

SÖDRA

I det närmaste helt bebyggt med öppna flacka trädgårdstomter, utom längst i söder där tomterna ligger på lite högre skogbeväxta platåer. Söder om planområdet reser sig berget och skogen ytterligare. Område Södra ligger på kanten av berget ovanför naturreservatet och Gullmarn och har i gränzonen till reservatet vida utblickar mot fjordlandskapet. Delvis är reservatet beskogad, delvis öppet på grund av de ställvis branta bergpartierna. I det centrala och smala naturområdet orsakar ett dagvattendike stundtals problem med översvämning.



Vy in i centrala område Södra



Vy i naturreservatet vid naturbadplats nedanför Södra ("Gula hällerna")

Förändringar: De regleringar av dagvattnet som föreslås i VA- och dagvattenutredningen kommer att avlasta flödena i området väsentligt. Kvarvarande dagvatten kommer att bevattna naturreservatets bäckar och vegetation även fortsättningsvis. Centralt i området tillkommer 2 p-platser. I övrigt ingen ändring av naturmark.

KULLEN

Kullen är den högst belägna delen inom planområdet med storslagna utblickar och vyer över Gullmarn. Det är idag helt obebyggt mark som nyligen avverkats. Området består av två delar: En övre, förhållandevis flack med enstaka bergknallar, buskage och sparade björkar. Den nedre delen mot Bergsviksvägen är mer kuperad och innehåller efter avverkning en del fritt liggande block och

sten samt glest placerade träd, företrädesvis björk, av vilka några ytterligare har givit efter för höststormar. Inom området framträder några större bergsklackar ganska tydligt i terrängen, varav den högsta ligger på ca +73 m över havsnivå.

Området ansluter i norr mot tät skog och naturmark på angränsande fastighet, i öster och väster mot branter och bergskanter mot nedanför liggande befintliga tomter i delområdena Ravinen och Ornås. I söder löper en lång och delvis brant skogsbacke ut mot Bergsviksvägen. Här finns en grävd brunn, nästan nere vid Bergsviksvägen och lite högre upp ett nyfunnet fornlämningsområde, se *Fornlämningar* nedan.



Vy nedför Kullens slänt med område Södra vid foten



Vy övre del av Kullen

Förändringar: Områden som bebyggs är i huvudsak svackorna mellan de högsta bergshällarna samt del av de lägre belägna bergsklackarna och slänterna. I slänten upp för Kullen är avsikten att i det initiala exploateringskedet grovplanera några av slänttomterna med stenmurar av natursten från slänten, som stöd för en markuppfyllnad. Gångvägar anläggs.

RAVINEN

Marken utgörs huvudsakligen av bostadstomter som ligger å ena sidan högt och i fritt utsiktsläge för att längre ner utefter vägen befinna sig i skogsdungar mellan två dominerande bergssidor. Detta bildar ett dramatiskt naturrum som innehåller ganska tät blandad lövskog, en del sly men också några fina ekdungar vid naturliga marksänkorna. Vid kraftig nederbörd bildar sänkorna vattendammar och verkar då som magasin för dagvattnet. Dessa kan vid extra kraftigt regn översvämmas. Vissa tomter nås över naturmark på anlagda vägar mellan marksänkorna.

I öster utgörs delområdet av naturmark inom naturreservat med några platser för naturbad. I en av vikarna finns också några enskilda båtplatser som det av naturvårdsintresse är angeläget att kunna flytta.

Mot nordväst avgränsas planområdet av en delvis raserad stenmur i skogsmark. Fastighetsgränsen på grundkartan är något osäker. Platsen utgörs av en sänka med ett dike från angränsande marker och en till stor del gräsbevuxen kulle. I övre delen av kullen finns några ekar som utgör ena änden av ett större parti med ekar i nordväst på grannfastigheten. Övrig skog på grannfastigheten, som förut angränsade till platsen, har nyligen avverkats. Två enstaka ekar står i den nedre delen av kullen nära vändplatsen och vägen ner till Solvik. Dessa utgör del av ett påtagligt fondmotiv genom att de tillsammans med den övriga trädvegetationen i Ravinen bildar en portalliknande övergång mellan bebyggelseområdet och strandzonen, dessa bör sparas. En gångstig leder över kullen. Denna möjlighet att röra sig till fastigheten norr om planområdet ska säkerställas. Runt dikessänkan är vegetationen delvis snårig.

I delområdet finns två platser markerade som fornlämning, dels en hållristning på en befintlig tomt och dels en husgrund inom naturreservatet klassad som övrig kulturhistorisk lämning.



Vy utmed Bergsviksvägen i övre delen av Ravinenområdet där gräsytan till höger i bild utgör s k §113-mark.



Vy nedre delen ravinen vid vändplatsen där en tryckbank anläggs.



Vy mot kullen med ekbestånd och sänkan med dikesfåran centralt i bilden.



Del av Ravinen-området ca motsvarande tomt D:2, som helt utgår ur planområdet.

Förändringar: Befintliga öppna och kulverterade vägdiken ska behållas, vissa kan behöva rensas eller återställas som öppna diken. Markerosionen behöver motverkas i det delvis starkt lutande området. VA- och dagvattenutredningen föreslår att ravinens sänkor delvis fylls med makadam. Därigenom blir de inte lika djupa och riskfyllda vid högt vattenstånd. De kommer att kunna fördröja dagvattnet i viss utsträckning med mindre risk för erosion som följd och de blir lättare att underhålla. Det är viktigt att utförandet sker på ett estetiskt tilltalande sätt. Med rätt utförande kan de bidra till en förbättrad och vackrare miljö.

Inom övre och centrala delen av Ravinen föreslås att i två olika områden med naturmark anlägga p-platser, dels utefter den översta anslutningsvägen, dels vid det centrala grönområdet längre ner mot Solvik. Parkeringen avser att främst betjäna allmänhetens behov. Detta överensstämmer med befintlig plan men där p-platserna inte genomförts.

Där tomt D:2 utgår ur planområdet kommer detaljplanen från 1961 att fortsätta gälla.

SOLVIK

Markområdet ligger helt inom gränsen för naturreservatet och utgörs centralt av en strandäng ner mot en småbåtshamn och en liten sandstrand. I nordväst en befintlig bostadsfastighet och i öster den norra delen av naturområdet, som söderut ligger som en bred zon mellan bebyggelsen och havet.

Den bergiga terrängen utmed Gullmarn är relativt svårtillgänglig. Liksom vid delområde Kullen finns här en grävd brunn med naturligt källflöde. Strandängen används vintertid för bland annat uppläggning av båthamnens flytbryggor. Marken är ställvis mycket blöt, tuvig och ojämn. Längst ner vid vattnet övergår ängen i en liten och grund sandstrand innanför bryggorna. Som den lägsta punkten inom planområdet får strandområdet tidvis ta emot en stor tillströmning av dagvatten från ravinen via ett delvis öppet, delvis kulverterat dike som löper i kanten av ängen. Det finns tydliga tecken på erosion. Utmed bergkantens norrsida vid småbåtshamnen finns rester av tidigare bryggfundament och infästningar.

En småbåtshamn ligger i ett delvis skyddat läge innanför naturreservatets udde. Den ligger helt oskyddad för nordostliga vindar, men även sydliga vindar tar ut sin rätt. Småbåtshamnen utgörs av flytbryggor och några fasta bryggdelar in mot och delvis utmed stranden. Ett litet skär en bit utanför strandkanten utgör fundament för en bryggspång från fastlandet till flytbryggorna utanför.

Förändringar: Strandängen avjämnas i den nedre delen för att möjliggöra bad och lek. Ett avskärande dike ungefär halvvägs upp för ängen, mellan naturmark och föreslaget badområde (N1 FRILUFTSBAD), kommer att göra nedre delen av ängen mindre påverkad av vatten. Gångbryggan utmed berget förlängs runt udden för att enklare möjliggöra bad på djupare vatten. Den inre viken är mycket grund.



Vy ner mot Solvik med solitära lövträd som bildar en port mot havet.



Vy Solvik från bryggan med strandängen/badplatsen centralt i bilden.

SÖRGÅRSDAMMEN

Sörgårdsdammen ligger i en naturlig sänka, tydligt vattenpåverkad av tillrinnande diken, men tidigare har den brukats som åkermark.

Förändringar: En släntad vall anläggs i den lägre delen av området och viss urschaktning sker i den övre. Dammen beskrivs i bilagd dagvattenutredning. Beslut om anläggande av våtmark har i februari 2013 meddelats av länsstyrelsen efter anmälan under hösten 2012. I beslutet redovisar länsstyrelsen att den inte har något emot anläggandet av den redovisade våtmarken kopplat till vissa krav på åtgärder och hänsyn.



Vy övre del tänkt dammområde



Vy från övre del av damm mot norr, längs bef. dike

Naturvård

En preliminär naturinventering utfördes under 2009 av Henric Ernstson Konsult i samband med miljöbedömningen av planen. Denna kompletterades i oktober 2011 och beskrivs i rapporten *Naturvårdsinventering inför detaljplan för befintliga och nya bostäder inom fastigheterna Ödsby 4:1 m.fl.* Generellt konstateras att området består av relativt likartade vegetationsområden med rikliga inslag av ädellövträd som ek och hassel. Inga skyddade arter påträffades vid inventeringstillfället. Stora delar av området består av kalavverkade ytor och en åker i träda. Området utmed Gullmarn är värdefullt och domineras av kala klippor med mossor och lavar samt i vissa delar rikligt med vegetation av löv- och barrträd.

Sedan samrådet har en komplettering av naturvårdsinventeringen utförts, *Kompletterande inventering inför detaljplan för befintliga och nya bostäder inom fastigheterna Ödsby 4:1 m.fl., juli 2012.* Tidpunkten för själva inventeringen var i maj 2012. Vid denna riktade inventering noterades bland annat 19 fågelarter som är förväntade att påträffa i aktuella biotoper. I ett område i de övre delarna av Kullen, där bebyggelse planeras, påträffades lummer vid tidigare inventeringar på del av de tomter som i samrådshandlingen var markerade C18, C17 och C16. Vid inventeringen i maj 2012 återfanns de dock inte, vilket kan vara ett resultat av att naturmiljön numera är avskogad. Tänkt bebyggelse i området är sedan samrådet flyttad längre söderut ifrån intilliggande stenmur/skog norr om planområdet. En av tomterna har flyttats helt ifrån sitt tidigare läge. För att få bygga i det angivna området, vilket i utställningshandlingen motsvarar del av tomt C22 och C23, krävs dispens från artskyddsförordningen. Även arten Skogssvingel har tidigare påträffats inom Kullen, vid dess södra fot, dock inte där bebyggelse planeras och inte vid den kompletterande inventeringen.

Förändringar: Dispens från artskyddsförordningen kommer vid behov att sökas för lummer uppe på Kullen, för dess eventuella förekomst.

Träd har inte särskilt utpekats i naturinventeringen, men större träd inom planområdet har en stor betydelse för områdets miljö och landskapsbilden, se **Mark, vegetation** nedan under PLANFÖRSLAG.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister fanns vid planarbetets början två kända fornlämningar inom planområdet, Foss 5:1 och Foss 57:1, och ett mindre antal nära utanför, varav Foss 58:1 (stensättning) ligger relativt nära de delar av planområdet där nyexploatering prövas. Efter samrådet har ytterligare samråd skett med länsstyrelsens kulturmiljöenhet avseende lämpligt skyddsavstånd till ny bebyggelse för Foss 58:1, därför har plankartan ändrats i denna del så att närmaste tomt ligger ca 30 m från stensättningen.

Under maj 2011 utförde Rio Kulturkooperativ, Fjällbacka, på kommunens och exploitörens initiativ, en arkeologisk undersökning inom bebyggelseplanerade delar av planområdet, *Ödsby 4:1 m.fl.*

Frivillig arkeologisk utredning, 2011. Utredningen visade på ytterligare förekomster av fornlämningar under marken, framförallt inom området Kullen i dess söderslänt (Foss 499, 501 och 502), men också ett enstaka objekt i området Ängen (Foss 500), det senare var mycket förstört och betraktas nu som färdigundersökt och skyddas inte längre enligt Lagen om kulturminnen (KML). Utredningen innehöll också en besiktning av de två befintliga fornlämningarna inom planområdet, för fastställande av status. Foss 5:1 är en fast fornlämning (hällristning) inom befintlig tomtmark (Ödsby 1:29) medan Foss 57:1 beskrivs under *Övriga kulturhistoriska lämningar* nedan. Foss 5:1 är markerad i grundkartan, någon särskild planbestämmelse införs inte utan reglerna enligt KML om att fornlämningen inte får förstöras eller skadas gällar.

Inför det fortsatta arbetet med utställningshandlingen utförde Rio Kulturkooperativ enligt beslut av länsstyrelsen en avgränsande arkeologisk förundersökning av fornlämningarna i Kullens söderslänt, *Foss 499, 501 och 502 Munkedals kommun Arkeologisk förundersökning, september 2012.* Vid förundersökningen grävdes totalt 32 schakt för att söka efter fynd och anläggningar. Resultatet av undersökningen är att härd (Foss 499) och området med kolningsgropar (Foss 501) enligt efterföljande beslut av länsstyrelsen betraktas som färdigundersökta och inte längre skyddas enligt KML. Däremot omfattar lämningarnas västra del ett betydligt större boplatsoområde än vad den inledande utredningen visade (Foss 502):

”Boplatsen Foss 502 har avgränsats till en långsträckt yta som idag ligger 45-50 meter över havet. I och med den långsträckta utbredningen utmed en viss höjd över havet har boplatsen tolkats som strandbunden. Flintmaterialet, som är relativt anonymt och utan ledartefakter är svårt att tidsbestämma. Vissa drag tyder dock på tidigmesolitikum och övergången Hensbacka-Sandarna. I ett schakt påträffades två härdar. En av härdarna har ¹⁴C-daterats till senneolitikum. Det finns med andra ord inslag från yngre perioder inom boplatsytan.”

Samråd har skett med länsstyrelsens kulturmiljöenhet om att lämna den västra fyndrika delen av lämningsområdet på Kullens södra slänt utan ytterligare ingrepp och söka tillstånd för ingrepp i den östra delen av området, där fyndplatsen bedömts vara mindre intensiv och där vägen upp till Kullen går. Tillstånd kommer att sökas parallellt med utställningen av planen; länsstyrelsen har bedömt att beslut om tillstånd behöver villkoras med arkeologisk slutundersökning inom denna del. På plankartan har ett fornlämningsområde införts som bestämmelse till ett avgränsat område av naturmarken ca 7-15 meter utanför fornlämningsområdets avgränsning (det kortare avståndet är mot den planerade vägen). Några av de tidigare planerade tomterna i slänten utgår. Mark-/bygglov för tomt C:1 och den aktuella delen av den nya vägen får inte ges förrän fornlämningen slutundersökts. Detta säkerställs med administrativ planbestämmelse a₃.

Övriga kulturhistoriska lämningar

Två övriga kulturhistoriska lämningar identifierades också vid den arkeologiska utredningen 2011 (se ovan), dels en husgrund (Foss 57:1), vilken bör sparas, dels en äldre fägata (Foss 503), som också bör sparas. Husgrunden är delvis övervuxen av gräs och korsas av en stig. Stenar markerar hushörn och en mur finns utefter ena sidan. Fägatan utgörs delvis av två parallella stenmurar med ca 2,5 meters mellanrum.

Fägatan behöver delvis öppnas för nya passager, bland annat för gc-vägen, som kommer att löpa mellan de parallella stenmurarna. Det är i praktiken bara dubbelmur utefter en mindre sträcka, se grundkartan. Genombrotten planeras till sådana delar av fägatan som utgörs av enkelmur.

Den nu inkluderade området för Sörgårdsdammen har enligt samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet, i samband med anmälan om vattenverksamhet, inte bedömts förutsätta arkeologisk utredning.

Dammområdet är visuellt synbart från Gårviksvägen och även på längre håll nerifrån Gårvik. Dock kommer man inte att se själva dammytan från dessa nivåer och den dammvall som vetter mot vägen/Gårvik kommer att uppfattas som en del av det böljande landskapet.

Befintliga fritidshusområden

Bergsviks bebyggelse är ursprungligen i huvudsak planerad och byggd som ett fritidshusområde enligt tre befintliga detaljplaner. Några av fritidshusen har efter hand omvandlats och utökats till helårsboende. Tomterna innehåller ganska varierande boendearor, främst beroende på de olika tillåtna byggnadsareor respektive plan medgivit. Befintliga planer för områdena Ravinen, del av Ornås och Södra (från 1961 respektive för västra delen av Södra, från 1985) medger 60 m² byggnadsarea för bostadshus, medan planen för områdena Hogen och resterande del av Ornås (från 1973) medger 90 m². I befintliga planer anges generellt största byggnadshöjd till 3,0 m och största taklutning till 30°. Enstaka hus med suterrängvåning förekommer samt några hus på sluttningstomter med förhöjd sockel.

Karaktärsdrag

I huvudsak har bestämmelserna i befintliga planer medfört en låg bebyggelse med generösa tomter som är relativt väl inpassade i det naturliga landskapet. Öppna siktstråk har värnats och lundvegetation har reserverats i eller i anslutning till de olika delområdena.

Vissa fastigheter har genom åren byggts till och överskrider då i olika grad tillåten byggnadsarea enligt gällande detaljplaner. Komplementbyggnader varierar i antal och storlek på respektive tomter.

Bergsvik är ett etablerat fritidshusområde, där bebyggelsens karaktär kan härledas till olika tids-typiska uttryck från den relativt långa period den kommit till under. Tidsmässigt finns hus från första delen av 1900-talet (eller möjligen ännu tidigare) fram till nutid. Här finns små stugor och fritidshus likaväl som enstaka lite större hus. Värdefullt är den sammanhållna miljö man kan avläsa, där utformning och materialbehandling hålls samman och avvägs väl mot tomtstorlek, terräng/topografi och den omgivande naturen. I delområdet Ravinen är bebyggelsen mer utsträckt i det avsmalnande centrala naturrum som omges av berg på ömse sidor. Områdena Ravinen och Södra innehåller den lite äldre bebyggelsen i Bergsvik.

Man kan avläsa hur befintliga planers byggrätt och i någon mån samtidsideal avspeglar karaktären i de olika delområdenas bebyggelse. Hogen har större hus och liknar mer ett bebyggt område för helårsboende, medan den huvudsakliga bebyggelsen i Ornås, Södra och Ravinen upplevs mer småskalig med tydligare fritidshuskaraktär.



Vy infart till Hogens västra del



Hus i område Södra

Delområdenas bebyggelse grupperar sig utmed Bergsviksvägen i mer eller mindre egna avgränsade landskapsrum. Detta bidrar till att bebyggelsen bitvis upplevs som gles och utspridd. I flera avsnitt är

den byggnadsfria zonen (prickmark) inom tomter väl tilltagen i de befintliga detaljplanerna, främst mot vissa grönområden och i en zon utefter Bergsviksvägen, vilket skapat en betydelsefull karaktär av öppenhet.

Sammanfattande helhetskaraktär

- tomter och byggnader är omsorgsfullt inordnade i naturmiljön och i den varierande topografin,
- vegetationsområden har sparats i en kontinuerlig sekvens utefter områdets huvudväg,
- den centrala ängen har en öppen karaktär som kontrasterar mot områdets mer slutna landskapsrum i övrigt,
- hus och tomter är i varierande omfattning inhöljda i grönska respektive fritt belägna vid bergkanten ut mot Saltkällefjorden (Gullmarn),
- relativt stora tomter, varierande mellan 1000 och 3000 m²,
- breda öppna stråk genom breda zoner med prickmark utmed vissa väg- eller naturstråk, särskilt i Ravinen och del av Södra,
- små eller inga släntuppfyllnader – naturligt förekommande slänter inom tomter har bevarats,
- varierande byggnadsstilar, dock generellt småskalig fritidshuskaraktär,
- låga hus,
- delområdet Södra avviker något genom sin mer samlade, men småskaliga, bebyggelse – det enda delområdet där några av tomterna inte ligger fritt mot naturmark på någon sida.

Övrig befintlig bebyggelse

Några av de befintliga fastigheterna i planområdet är inte tidigare reglerade genom detaljplan men har relativt lika byggnadsareor, dock med högre volymer i ett par av fallen.

Inom naturreservatet finns en enskild fiskestuga/bod på ett arrenderat stycke mark. Denna ges inte någon byggrätt i planförslaget.

Landskapsbild

I bilagd utredning *LANDSKAPSBILDSANALYS* redovisas vilka bebyggelseområden, befintliga som nya, som är visuellt exponerade mot olika inre och yttre landskapsrum och i vilken grad de är exponerade. Det behöver inte i sig vara ett problem att förändringar syns, problem kan däremot uppstå om förändringarna blir dominerande eller starkt avvikande. Utredningen redovisar konsekvenserna för landskapsbildningen genom 3D-bilder av den nya bebyggelsen från relevanta fotopunkter. Under arbetet har begränsande och kompenserande bestämmelser införts så att landskapsbildningen inte ska förändras på ett dominerande vis.

Ny bebyggelse etableras som tre egna områden, mer eller mindre avskilda från de befintliga. Byggnader behöver ges olika begränsningar avseende byggnadshöjd, takutformning med mera för att skapa olika karaktärer och svara mot olika förutsättningar i landskaps-/bebyggelsemiljön.

Västra Berget är exponerat mot Gårsviksvägen och den omkringliggande dalgången. Tillkommande bebyggelse inordnas i kvarstående vegetation på berget respektive som randbebyggelse nedanför berget bakom en vegetationsridå. Åt öster bildar berget gräns för området Ängen och är med de skogsklädda branterna ett starkt landskapsbildande element där den nya bebyggelsen kommer att vara synlig i de nordligaste delarna bland den bevarade trädvegetationen.

Ängområdet är inte synligt i de utifrån betraktade perspektiven utan är väl avgränsat som ett relativt stort inre landskapsrum.

Kullen har genom sitt höjdläge ett mer avskilt förhållande till övrig bebyggelse i Bergsvik. Tomterna är också tillbakadragna från bergets fot och den nedre slänten. Påverkan på landskapsbilden blir därigenom endast i förekommande vegetationsluckor och på långa avstånd. Föreslagna utformningsprinciper och planbestämmelser avser att minimera påverkan av bebyggelse i dessa perspektiv.

Den föreslagna bebyggelsens lägen bedöms generellt inte vara påtagligt exponerade. Det är endast i ett par siktstråk som den nya bebyggelsen är tydligt exponerad. Då i huvudsak från Saltkällefjordens inre delar i nordost men även mer rakt från öster, från udden med bebyggelse och marina på andra sidan fjorden. Det är främst det nordöstra siktstråket, som inkluderar landsidan på andra sidan fjorden, som påverkas. På längre avstånd in i fjorden avtar möjligheten att urskilja bebyggelsen i det kuperade och varierade landskapet.

Den nya bebyggelsen ligger i ett indraget läge från kustlinjen varför ögat i första hand kan förväntas läsa in den yttre topografin i naturreservatet vid en svepande blick över strandlandskapet. Vissa delar av den befintliga bebyggelsen på krönet till naturreservatet har mer exponerade lägen, men är ändå inte särskilt utmärkande från andra sidan fjorden. Den befintliga påverkan av bebyggelse är i sig huvudmotivet till lokaliseringen av den nya bebyggelsen, eftersom landskapet redan är visuellt påverkat.

Sammanfattningsvis är läget för ny bebyggelse exponerat i ett par begränsade riktningar, den ligger inom område som redan är påverkat av bebyggelse samt ligger visuellt i det sekundära strandlandskapet. Detta bedöms i sig minska risken för påtaglig påverkan på landskapsbilden.

Beroende på sammanhanget kan även en iögonenfallande bebyggelse uppfattas positivt. Det är dock angeläget att påverkan på landskapsbilden blir begränsad, särskilt eftersom Bohuskustens karaktäristiska landskap ska värnas enligt bestämmelser, främst i miljöbalken kap 4. För Bergsvik ska bebyggelsen därför gestaltas så att den inte blir iögonenfallande, även om en enkel och säker gestaltning också bedöms kunna berika landskapsbilden.

Faktorer som erfarenhetsmässigt är rimliga att beakta när det gäller påverkan på landskapsbilden för den här typen av förändringar är framför allt risk för: påtaglig siluettverkan av högt placerade byggnader, massverkan av tätt liggande byggnader, störning från solblänk i stora glasytor eller taktytor, risk för dominerande landskapsförändringar genom hög tomtuppfyllnad, sprängning, skogs-/träddavverkning, altankonstruktioner, visuellt dominerande fasadkulörer (eller starkt kontrasterande kulörer).

Följande principer har varit utgångspunkt för utformningen av den nya bebyggelsen inom planområdets högre delar:

Risk för:	Gestaltningsprincip	Kommentar
påtaglig siluettverkan av högt placerade byggnader	Byggnader ska inte placeras på höjdtopparna i landskapet Byggnader ska vara låga Vegetation sparas inom och nära tomtmark som bidrag till en naturlig siluettlinje	Tomternas placering Planbestämmelse Planbestämmelse för vissa träd utanför tomtmark + gestaltningsprogram
massverkan av tätt liggande byggnader	Byggnader grupperas på olika sidor av den centrala bergstoppen/trädpartiet	Planbestämmelse för trädpartiet nedanför berget mot öster.

	Små byggnadsvolymer, Varierade fasadriktningar	Planbestämmelse Gestaltningprogram
störning från solblänk i stora glasutor eller takytor	Begränsad glasarea Varierade fasadriktningar Flack takvinkel	Problemet är begränsat i tid och påverkan Gestaltningprogram Planbestämmelse
risk för dominerande land- skapsförändringar genom omfattande tomtuppfyllnad, sprängning, trädavverkning	Begränsning av släntuppfyllnad och stödmurar Begränsning av sprängning Bevarande av vegetation	Topografiskt anpassad vägdragning + plan- bestämmelser
visuellt dominerande altan- konstruktioner som bryter mot den äldre bebyggelsestrukturen	Begränsad total byggnadsarea minskar risken för stora altankonstruktioner över marknivå Samordnad kulörsättning med huvudbyggnad	Planbestämmelse Planbestämmelse
fasadkulörer eller starkt kontrasterande kulörer.	Kulörsättning med mellanmörka jordfärger	Planbestämmelse

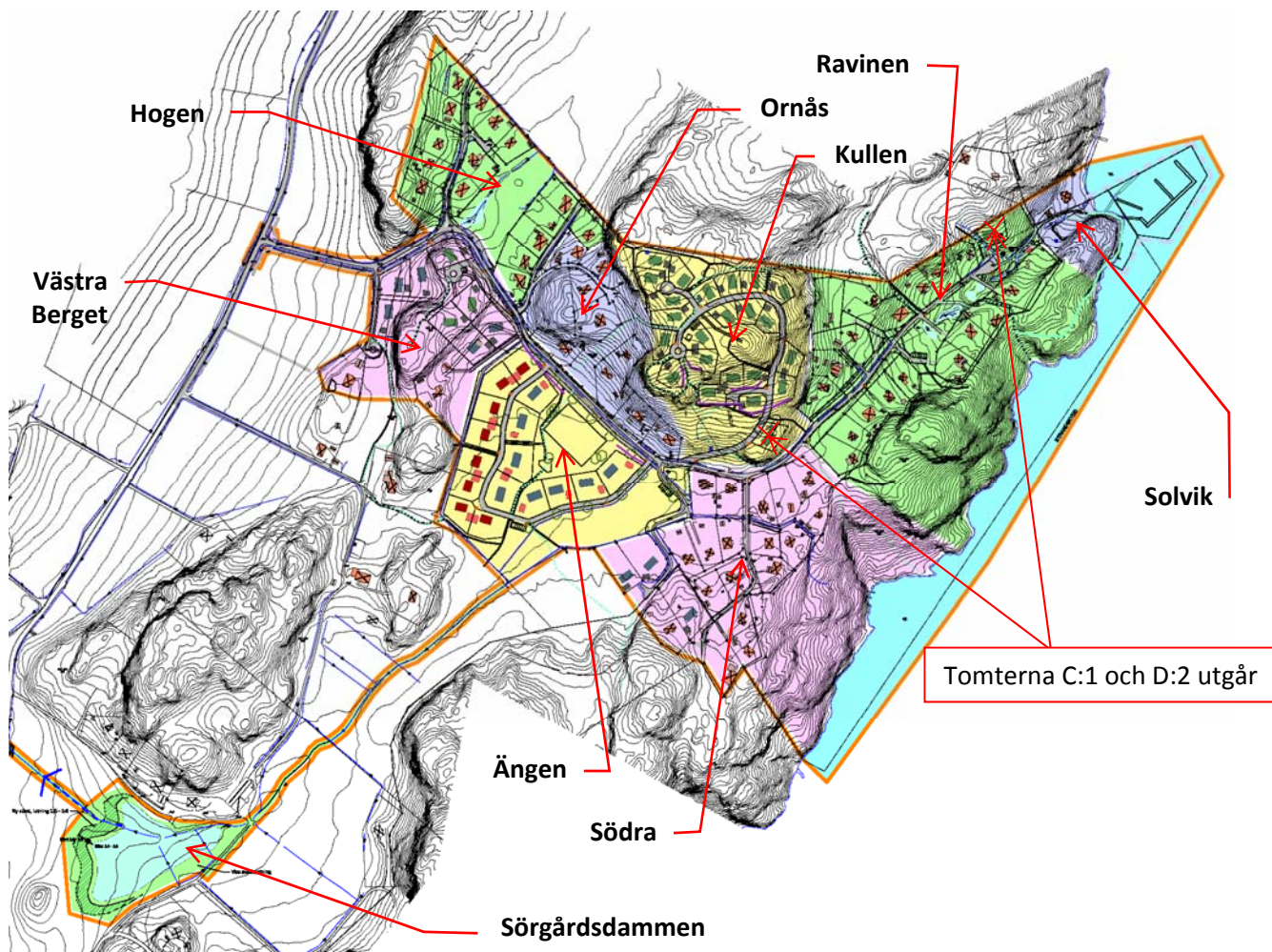
Förutsättningar för ny bebyggelse

- Målsättning vid bebyggelseutveckling och förtätning är att skapa en god byggd miljö med hänsyn till befintliga förhållanden och allmänna intressens krav på varsamhet.
- Ny bebyggelse utformas med hänsyn till landskapsbilden och med god plats- och markanpassning, så att husen underordnar sig markens och landskapets förutsättningar. Det innebär att byggnader som medför större ingrepp i naturmiljön än nödvändigt, till exempel genom stor omfattande sprängning eller släntuppfyllnad, inte ska tillåtas. Slänter får inte utformas med höga branta uppfyllnader, detta säkerställs genom bestämmelse på plankartan, liksom vissa begränsningar för stödmurar.
- Några gemensamma riktlinjer för all ny bebyggelse är att fasadbeklädnad huvudsakligen ska utgöras av trä. Sammantaget bildar även de nya bostadsdelarna egna kvarter med mycket park-/naturinslag i ett tätare eller glesare mönster, på olika sätt anpassade till landskapsbilden.
- Låg byggnadshöjd vid ändring eller tillbyggnad av befintliga byggnader. Denna princip har bedömts ge en varsammare förändring av de befintliga områdena och prioriteras framför en ytterligare minskad byggnadsarea, som därmed bedöms ha mindre visuell effekt även om området över tid blir tätare.
- En differentiering av storleken på byggrätterna mellan olika befintliga områden har övervägts, men fördelarna med en i princip generell byggrätt inom området som helhet har vägt tyngre. Däremot ställs varierande krav på utformning.
- Ny bebyggelse ska underordna sig landskapet i den meningen att toppar i topografin, i både det nära, men framförallt det långa siktperspektivet, i huvudsak ska råda över tillkommande bebyggelse.
- Vegetationspartier ska sparas för en uppdelning av bebyggelsen i både de korta (inifrån området) och långa betraktelseperspektiven.

- Slänntomter ska i huvudsak inte jämnas av mer än lokalt i entréområden för att åstadkomma tillgänglighet till tomt och byggnader. Tomter i mer kuperade områden ska i huvudsak utformas som naturtomter där det vildvuxna och karga får finnas kvar.
- Färgsättning ska vara samordnad med den befintliga bebyggelsen, men kan utgöra en del av det som särpräglar de nya områdena, på ett diskret vis. Färgsättning av byggnader i exponerade lägen mot större landskapsrum ska vara mycket lågmäld och relativt mörk, så att byggnaderna tydligare utgör en del av topografin på långt håll. Altankonstruktioner ska färgsättas lika fasad. Sockelkulör ska ligga nära fasadkulör, alternativt ska byggnader grundläggas på slanka stolpar.
- Begränsning av fönsterarea har övervägts men bedöms inte nödvändigt. Det är också svårt att reglera och effekten av begränsningar är svårbedömd. Det kan vara lämpligt med taköverhäng över större partier för att minska effekten av solreflexer när solen står högt. Vid lågt stående sol kommer den effekten att kunna uppstå oavsett glasarea men är å andra sidan mycket begränsad i tid. Desto viktigare bedöms det vara att byggnader orienteras med olika riktningar i de mest synliga lägena på Kullen.

Principer för utformning av bebyggelsen och samspelet med miljön utvecklas och exemplifieras i *GESTALTNINGSPROGRAM för Bergsvik*.

MARKOMRÅDEN – Planförslag



Planområdet med delområden – EXEMPEL FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation

För vissa trädpartier, på plankartan betecknade med a₂, som har bedömts viktiga med hänsyn till landskapsbilden och för att bevara områdets karaktär, krävs marklov för att fälla träd över 0,2 m i diameter mätt 1 m ovanför marknivå. Kravet på marklov innebär att en restriktiv hållning ska tillämpas med stöd av gestaltningsprogrammet. Ett sådant träd står exempelvis inom tomtmark (Ödsby 1:28, fura nära vägen). Vegetation ska generellt värnas och vårdas enligt principer som anges i bilagd *Skötselplan för naturmark*, och vara vägledande för den framtida skötseln av park- och naturmark i Bergsvik.

Eftersom de utpekade vegetationspartierna finns idag och eftersom träden är en del av det som utgör Bergsviksområdets värdekaraktär, förväntas ingen konflikt mellan den framtida förvaltarens intressen (samfällighetsföreningen/tomtägaren) och detaljplanens intentioner avseende denna målsättning. Fällning av träd och röjning av mark inom naturreservatet styrs av gällande reservatsföreskrifter.

Sprängning av berg ska generellt undvikas. Nya vägar, tomter och VA-stråk har därför planerats för att sådana ingrepp ska bli så små som möjligt. Den sprängning som kommer att bli nödvändig berör viss VA, vissa vägar och enstaka hus, bland annat för del av Kullens väg, ungefär halvvägs upp för berget, samt för ledningar i gata. Den nya vägens linjeföring är studerad i samverkan med väg- och vattenprojektör (AquaCanale AB) för att se hur tvärläntning och sprängningsbehov med mera kan minimeras. Den inritade sträckningen ger minst påverkan på den befintliga topografin och bäst trafik-

förhållanden. En generell planbestämmelse anger att större sprängningar inom tomtmark bara ska medges vid behov för suterränghus och bara till 1 m utanför huslivet, i övrigt ska byggnader anpassas till topografin.

De nya stenmurarna i nedre delen av tomterna på Kullens södra sida kommer att bidra till att redan från början skapa en relativt bearbetad utformning av markplaneringen för Kullens slänt mot sydost, som vetter ner mot befintlig bebyggelse, se illustrationskartan. Det kommer också att skapa en visuellt tydlig gräns mellan tomtmarken och naturmarken, vilket kommer att vara till fördel för allmänna rörelsestråk och för skyddsområdet för fornlämningen i släntens centrala del.

Det finns ett flertal grävda eller borrhade brunnar utanför tomtmark i området, varav några är markerade i grundkartan. Till vissa tomter hämtas idag dricksvatten från de flesta av dessa. Brunnarna ska som utgångspunkt bevaras vilket bedöms vara genomförbart med nuvarande planutformning. En brunn ligger invid den nya vägen vid foten av Kullenområdet, en annan på strandängen i Solvik där också en borrhad brunn finns i ena kanten. En brunn ligger uppe på Kullen i dess nordvästra hörn och kommer att hamna inom tomtmark, denna brukas inte idag. I område Södra finns också brunnar utanför den obebyggda men avstyckade tomtmarken.

Utformningen med öppna diken (bäckar) och fördröjningsmagasin i terrängen kommer att utgöra ett positivt inslag med sina tidvis öppna vattenytor i landskapet.

Befintlig tidigare planlagd bebyggelse

Byggnadshöjd ökas från 3,0 till 3, 3. För slänttomter medges därtill förhöjd sockel på släntsidan under förutsättning att byggnadshöjden vid fasad mot övre del av slänten (räknad som ett genomsnitt av byggnadshöjden enbart vid denna fasad) inte överskrider 3,0 m.

Takvinkel för huvudbyggnad är liksom tidigare 30 grader, för att hålla nere byggnadshöjderna begränsas dock nya komplementbyggnader till 22 grader. Byggnadshöjd ska räknas från medelmarknivå invid byggnaden oavsett byggnadens avstånd till allmän plats, detta anges på plankartan.

I huvudsak ansluter byggrätternas begränsning (genom prickmark) till de äldre föregående detaljplanerna, eftersom befintliga värden i området bland annat har med den ordnade placeringen av hus på tomten att göra. Dock medges komplementbyggnader inom vissa utökade zoner (plusmark). Utformning, material, kulörer med mera beskrivs i *Gestaltningprogram*.

Övrig befintlig bebyggelse

I huvudsak överensstämmer den övriga tidigare oreglerade bebyggelsen som ingår i planområdet med beskrivningen ovan av intilliggande fritidshusbebyggelse och liknande planbestämmelser medges. Eftersom denna bebyggelse i vissa fall har högre byggnadshöjd anges med bestämmelse på plankartan generellt att byggnadshöjd för befintliga hus ska vara lika med befintlig byggnadshöjd. Bestämmelsen blir tillämplig för om- och tillbyggnader. Helt nya byggnader ska däremot följa angiven bestämmelse om högsta höjd. Om det i bygglovprövningen bedöms lämpligt bör även om- och tillbyggnader kunna följa angiven planbestämmelse för nybyggnad även om denna är högre än befintlig byggnadshöjd.

Stugan i naturreservatet kommer inte att kunna ersättas med en ny.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås på nordvästra sidan av Västra berget, på Ängen och på Kullen. Förutsättningarna för ett kvalitativt boende i naturnära miljö är goda. Terrängförutsättningarna innebär att tomterna på Kullen behöver nås med bil för att klara god tillgänglighet. Befintliga elledningar ska markförläggas.

En befintlig större bostadsfastighet på sydöstra sidan av Västra berget ges möjlighet att styckas av med ytterligare 2 tomter (Ödsby 1:7). Även fastigheten Ödsby 5:1 kan styckas till 3 tomter, i praktiken finns redan tre bostadsbyggnader på fastigheten. Båda fastigheterna är tidigare oregerade. Avstyckningarna ska ses som en möjlighet för fastighetsägaren och är inte nödvändig för planens genomförande.

De viktiga egenskaperna hos den tillkommande bebyggelsen och den förändrade allmänna platsmiljön styrs genom bestämmelserna på plankartan. Bestämmelserna kompletteras med riktlinjer för gestaltning av allmän platsmark och kvartermark samt skötsel av naturmark enligt *Gestaltningssprogram* och *Skötselplan*.

Byggnadshöjd för huvudbyggnad ska generellt räknas från medelmarknivå invid byggnaden oavsett byggnadens avstånd till allmän plats, detta anges på plankartan.

VÄSTRA BERGET

Likartade planbestämmelser som för befintlig bebyggelse med 1-planshus + begränsad vindsinredning, d.v.s. enligt planbestämmelse **p₁**. Uppe på berget medges tre tomter med 1-planshus enligt planbestämmelse **p₃**.

ÄNGEN

I kanten mot skogsridån i väster medges något resligare hus med 2 våningar enligt bestämmelse **p₂**, dock med begränsad byggnadshöjd motsvarande 1½-planshus med förhöjt väggliv och lite flackare tak, medan tomterna i den centrala delen av Ängen ges bestämmelse **p₁**. Inom Ängen kan byggnader utföras som parhus, dock med bestämmelse om 20 % mindre byggnadsarea för huvudbyggnad vid sådant utförande.

KULLEN

Låga 1-planshus med flacka vegetationsklädda eller mörka matta tak som i huvudsak underordnar sig bergets toppkontur. I några enstaka fall medges slutningsvåning på tomter som är brantare. Flertalet tomter har utsikt mot Gullmarn. Tomter ska ha naturtomtskaraktär med få avgränsningar mot omgivande mark och begränsad markbearbetning, särskilt vid berghällar och befintlig vegetation. Krav ställs på fasadkulörer och begränsad släntuppfyllnad. Byggnader ska orienteras tvärs eller längs höjdkurvor alternativt tvärs eller längs tomtgräns mot lokalvägen. Företrädesvis bedöms en orientering av nocklinje utefter höjdkurvorna vara lämpligast och lättast att bygga. Detta ger också en naturlig variation av byggnadernas riktningar, vilket ska eftersträvas. Gångvägar till eller inom omgivande naturmarker anläggs i vissa fall relativt nära utanför tomerna. Området behandlas särskilt i gestaltningssprogrammet.

KOMPLEMENTBYGGNADER OCH VISSA BYGGLOVSBEFRIADE ÅTGÄRDER

För komplementbyggnader, som garage och förråd, gäller en största total byggnadsarea av 40 m² samlat i en byggnad (mindre växthus kan dock få placeras separat från övrig komplementbyggnad). Högsta byggnadshöjd 2,8 m och högst 22° taklutning (i tidigare detaljplaner medgavs 2,5 m byggnadshöjd och 30° taklutning, detta gäller fortfarande för befintliga byggnader).

Som information om aktuell lagstiftning medges i vissa fall, utöver planbestämmelserna, vissa bygglovsbefriade åtgärder. Bland annat friggebod och från 1/7 2014 det så kallade "attefallshuset" (25 m² friliggande byggnad) samt vissa bygglovsbefriade regler om takkupor, tillbyggnad (15 m²) och möjlighet att inreda en extra lägenhet, med mera.

Möjlighet att uppföra förråd för vägsamfälligheten och hamnföreningen (frd₁) avsedd för arbetsredskap och material medges på två platser utmed Bergsviksvägen.

Byggrätt ges också för två pumpstationer för den kommunala spillvattenledningen (E₂), en i Södra och en i Ravinen samt en tryckstegringsstation för dricksvattnet till Kullen-området (E₄). En ny transformatorstation (E₁) medges norr om Bergsviksvägen mitt emot Ängen.

Tekniska byggnader ska utformas så diskret (liknande omgivande bebyggelse) och lågt som möjligt. Pumpstationer utan överbyggnad (det vill säga med nedsänkt styr- och reglerenhet i brunnen) bör övervägas.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och Bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. För tomtmarks- och bostadsutformning bevakas detta framförallt i bygglovsfasen. Enligt den vägstudie som gjorts för Kullen är det möjligt att angöra alla tomter med bil, se **Gator och trafik** nedan.

Eftersom Bergsvik är relativt starkt kuperat innebär de naturliga förutsättningarna att man som gående inte kan ta sig till alla delar av planområdet med god tillgänglighet. För personer med rörelsehinder behöver transporter till dessa delar av planområdet lösas med fordon. Så är det redan idag. Det gäller framförallt från Bergsviksvägen till de befintliga områdena i nordväst, särskilt Ornåsvägen, liksom vägen från vändplatsen ner till badplatsen i nordost samt upp för Kullen centralt i området. Lokalt, inne i de olika delområdena, finns förutsättningar att klara mindre marklutningar.

För badplatsen/båthamnen iordningställs en bilparkeringsplats för funktionshindrade i naturområdet nedanför lokalgatans vändplats. Tillfarten till denna delas med fastigheten Ödsby 1:4 och båthamnens eventuella servicebehov (transporter medges endast för rörelsehindrade och för enstaka serviceändamål, se **Gator och trafik** nedan).

VATTENOMRÅDEN – Planförslag

Småbåtshamn

En utbyggnad av den befintliga hamnen i Solvik möjliggörs, lämpligen med ett etappvis genomförande. Från dagens ca 36 platser för småbåtar (huvudsakligen mindre än 6 meter) med ytterligare ca 20 platser per etapp till ca 55-60 platser i en första etapp, några för lite större båtar. Efter en eventuell andra etapp kan upp emot 75 platser totalt ingå i ett hamnområde på ca 3000 m². Illustrationskartan visar ett exempel på utformning med 56 platser varierande mellan ca 2,5 och 3,5 m bredd. För att inte påverka de badande mer än idag föreslås inga tilläggsplatser på insidan av den innersta tvärbryggan.

Kraftiga helbetongpontoner på 3-4 m bredd med vågbrytarförankring bedöms nödvändiga som utvändiga vågbrytare med båtplatser endast på insidan, eftersom platsen, trots sitt delvis skyddade läge, är starkt utsatt för både sydliga och nordostliga vindar. Även västliga vindar, som på västkusten generellt dominerar, kan "tryckas" in längs Gullmarn söderifrån och ge mycket kraftig vind. Dessa åtgärder främjar också badplatsens vattenområde och de befintliga båtplatserna. Hur hamnen kan utformas och konstrueras bäst får utredas i en projektering. Eventuellt är det lämpligt att befintlig brygga justeras i läge i samband med utbyggnaden. Antingen utförs två separata bryggsystem eller så byggs de samman.

Hur en utökad småbåtshamn som projekt kan komma till stånd och skötas finns det olika goda exempel på. Detta utreds vidare med berörda i det fortsatta planarbetet och beskrivs översiktligt i genomförandebeskrivningen. Småbåtshamnen med vattenområde anges i plankartan med bestämmelsen **WV₁**.

För att bredda beslutsunderlaget för en utökning av småbåtshamnen har en marinbottenundersökning genomförts i september 2011 av FROG Marine Service AB, *Bottenundersökning av Gårvik & Solvik*, 2011-10-20. (Kapitel 3 i rapporten redovisar resultaten från Gårvik, som ingår i en annan planprocess.) Enligt rapporten kunde sammantaget inga uppenbara fysiska hinder för en utökning av antalet båtplatser ses. Vidare sågs inga topografiska förutsättningar som uppenbart skulle kunna samverka med brygganläggningarna för minskad vattengenomströmning i Solvik. Det finns viss risk för ökad sedimentering som kan påverka badplatsen. Dock illustreras de nya bryggorna på djupt vatten och längre ifrån den befintliga badplatsen.

Om småbåtshamnen i Solvik ska byggas ut ska en anmälan om vattenverksamhet ske till länsstyrelsen.



Figur 19. Resultat från bottenundersökning av Solvik. Ungefärliga baspositioner är indikerade med punkt omskriven av cirkel. Transekternas riktningar och ungefärlig längd (ej kompenserad för släntlutning) är indikerat med vit heldragen linje. Grönt raster avser bandgång. Röda stjärnor avser skrot eller bottenankare. Grått raster avser musselbank. Kartkälla Google Earth 2011-09-28. Överlagd grafik: Frog.

Bild och bildtext ur rapporten för marinbiologi i Solvik

Enskilda båtplatser

I ett par vikar i sydost finns ett antal enskilda båtplatser med små båtförråd en bit upp på berget, bryggor och förankringsöglor i strandzonen och vajrar som spänts över vattnet. Systemet med vajrar och förankringsdon verkar hindrande för det rörliga friluftslivet och bedöms innebära onödiga risker för människor som vistas här, särskilt när det skymmer eller är mörkt. För att säkerställa allmänhetens tillgång till strandlinjen, bland annat för naturbad, och för att ge ett renare intryck, är avsikten att anläggningarna för dessa båtplatser ska tas bort i takt med att båtplats kan erbjudas i den utbyggda småbåtshamnen i Solvik.

En befintlig brygganläggning i vattnet utanför och tillhörande fastigheten Ödsby 1:4 medges i planen med planbestämmelsen **WB₂**. Området begränsas till bryggan och rampen, se bild nedan.



Befintliga bryggor med vajer norr om "Gula hällerna"



Befintligt bryggfundament och ramp vid Ödsby 1:4

Badplatser

I anslutning till och i skydd innanför småbåtshamnen finns idag en liten badplats. Den lilla sandstranden och friytan av gräs föreslås förbättras genom utjämning och genom avskärande dike i övre delen av ängen för att åstadkomma torrare mark. Komplettering med sand vid vattenkanten och en upprustning av gräsytan kan ge en badplats anpassad för barn och barnfamiljer.

Den befintliga bryggan utmed berget, fram till nuvarande hamnbrygga, föreslås byggas ut förbi hamnen runt udden och bilda en badbrygga som kragar ut över det djupa vattnet på denna sida av berget. Därmed utökas badplatsen både vad gäller kapacitet och målgrupp för användning även av lite äldre barn, ungdomar och vuxna. Bryggan kan kompletteras med trampolin eller liknande. Badstege förutsätts då vattnet djupnar snabbt på denna sida av berget. I viss mån kan omkringliggande klippor/naturmark användas för solbad. Vattenområde avsett för bad anges på plankartan med bestämmelsen **WB₁**, inom vilken badbryggor för ändamålet får finnas. I enlighet med den geotekniska beskrivningen ska brygga inte ta stöd mot sjöbotten utan infästas fribärande i klippan, alternativt med flytponton.

I de två mindre vikarna utmed planområdets östra sida mot Gullmarn finns naturbadplatser. Dessa ska rustas upp genom att vajersystem och annat kvarlämnat järn och förrådsskjul tas bort. En mindre angoringsplats i form av en liten fritt utkragande bryggpulpet för skötseländamål (högst en båt för tillfällig angoring) får anordnas jämte en sophållare, badstege, och livräddningsutrustning. Terrängtrappor som leder upp till bebyggelsen ses över och kompletteras.

Öppet vatten

Planens övriga vattenområde anges med bestämmelsen **W** – *öppet vatten som inte får överbyggas*. Enkel utkragande pulpet för ilandstigning vid naturbadplatserna bör dock medges.

GEOTEKNIK

Geotekniska förhållanden

Bebyggelseområdet (ej Sörgårdsdammen)

Geotekniska utredningar för större delen av planområdet har utförts i flera etapper av Bohusgeo AB under 2010-2012 och sammanfattas i *Geoteknik Bergsviksområdet PM 2012-11-30*. Utredningens olika bilagor förtecknas i genomförandebeskrivningen. Byggnadstekniska bestämmelser som införs på plankartan med ledning av det geotekniska PM:et redovisas samlat under egen rubrik nedan.

Utredningsområdet inbegriper hela planområdet utom området Sörgårdsdammen. Sörgårdsdammen ligger som ett eget område på relativt långt avstånd från de bebyggda delarna av planområdet och har därför ingen samverkan geotekniskt. Dammområdet beskrivs under egen rubrik nedan.

Generellt beskrivs undersökningsområdet som ett 500x800 m² stort område som utgörs av bergs- och fastmarkspartier som i den västra och östra delen genombryts av nord-sydliga dalgångar, där lera förekommer.

Markytans nivå varierar inom områdena med lera i den östra delen mellan ca +36 längst i sydväst och ±0 längst i nordost och i den västra delen mellan ca +33 längst i väster och ca +47 längst i norr.

Markytans lutning varierar längs ravinen mellan ca 1:5 och ca 1:10 och lokalt i bäckravins tvärgående slänt mellan ca 1:1 och ca 1:3. I anslutning till fastmarken lutar markytan (inom områden med lera) på flera ställen mellan ca 1:5 och 1:10.

Av de nya områdena finns lera i den västra delen av området *Västra berget*, med störst mäktighet i den nordvästra delen, samt inom området *Ängen* med störst mäktighet i den sydöstra och minst i den västra delen. Inom båda områdena bedöms leran kunna påföras en mindre belastning utan att långtidssättningar uppstår. I västra delen av *Ornås* och i området *Ravinen* finns något mindre mäktiga lerlager. *Hogen* och *Södra* har inte undersökts, eftersom ny bebyggelse inte planeras. Lera förekommer dock sannolikt i den östra delen av *Hogen* och i den centrala och västra delen av *Södra*. Marken inom området *Kullen* bedöms utgöras av fastmark.

I vattenområdet vid den planerade småbåtshamnen i *Solvik* utgörs havsbotten av en grundvik som sträcker sig ca 40 m ut från land. Öster om grundviken ligger havsbotten i en 30 m hög slänt med lutning mellan ca 1:2 och ca 1:5. I den yttre delen av grundviken finns lokalt berg i dagen och i en punkt har bergbotten påträffats. I den norra delen av viken har ett 10 m mäktigt lerlager påträffats, leran bedöms vara kvick.

De *geohydrologiska* förhållandena har undersökts genom uppmätning av grundvatten- och portrycksnivåer i områdena *Ravinen* och *Ängen*. I området *Ravinen* bedöms den övre grundvattennivån vara belägen nära markytan medan portrycksnivån i den undre delen av leran har uppmätts till ca 1,5 m under markytan. I *Ängen*-området bedöms portrycket i den undre delen av leran motsvara en grundvattennivå ca 2 m över markytan, vilket innebär att det finns ett artesiskt tryck. Trycket minskar närmare markytan.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten inom bebyggelseområdena och i *Solviks* vattenområde har i den geotekniska utredningen beräknats enligt Skredkommissionens anvisningar. Tillkommande belastningar på tomtmark har antagits uppgå till 10 kPa inom hela byggrätten. Inom området *Ravinen* bedöms släntstabiliteten längs med ravinen under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande medan släntstabilitet tvärs ravinen behöver stabiliseras med en *tryckbank* i botten av ravinfåran, se *Byggnadstekniska bestämmelser* nedan.

Inom *Kullen*, som ställvis har slänter som är brantare än 1:10, bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande eftersom området utgörs av fastmark. De möjligheter till byggnader som byggrätterna medger kan utnyttjas utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Inom övriga områden bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och de möjligheter till ny bebyggelse/tillbyggnader som byggrätterna medger kan utnyttjas utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

För vattenområdet i *Solvik* är beräkningar av släntstabiliteten delvis av överslagskaraktär och bygger på ogynnsamma antaganden om lerans mäktighet, då det delvis stora vattendjupet gör det komplicerat och därmed kostsamt att undersöka i den omfattning som krävs enligt Skredkommissionens anvisningar. Enligt PM:et bedöms det finnas:

”en viss säkerhet mot skred i slänten. Om ett skred inträffar kan detta bli bakåtgripande, eftersom sensitiviteten är hög. Kvarvarande jordmassor mellan strandlinjen och det flacka partiets yttre del kan då bilda en flack slänt med lutningen ca 1:15. Vi bedömer därför, att ett eventuellt bakåtgripande skred inte kommer att beröra området ovanför strandlinjen. Eftersom människor inte kommer att stadigvarande vistas på bryggorna kommer ett eventuellt skred i huvudsak att ge upphov till materiella skador. Vi bedömer därför den planerade småbåtshamnen med tanke på släntstabiliteten vara acceptabel ur

detaljplanesynpunkt. Den planerade bryggan söder om småbåtshamnen bör fästas i berg och till ingen del vila på lera.”

Sättningar och grundläggning

Risk för *sättningar* och rekommenderad *grundläggning* med mera redovisas här i enlighet med den geotekniska utredningen. I huvudsak kan kantförstyvad platta på mark användas i de nya bebyggelseområdena, kryprumsgrund kan eventuellt vara möjlig. Enligt *PM 2012-11-30*:

”Kullen: Eftersom området utgörs av fastmark bedöms planerade byggnader kunna grundläggas med kantförstyvade plattor på mark.

Västra berget: Enbostadshus bedöms preliminärt kunna grundläggas med kantförstyvad platta eller med kryprumsgrund på de naturliga jordlagren. I den nordvästra delen bör uppfyllnader i anslutning till blivande byggnader begränsas för att inte möjligheterna till en yttlig grundläggning skall försämrats. En kontroll bör dessutom göras av att inte de geotekniska förhållandena varierar för mycket under byggnaderna.

Ängen: Med ledning av de utförda kompressionsförsöken, skjuvhållfastheterna och vattenkvoter bedöms leran kunna påföras en viss belastning utan att långtidssättningar uppstår. Enbostadshus bedöms därför preliminärt kunna grundläggas med styv platta på mark eller eventuellt med kryprumsgrund. Uppfyllnader under och intill byggnaderna bör undvikas om inte belastningarna kompenseras. Nivåsättningen för gator inom området bör göras så att uppfyllnader under och intill husen kan undvikas. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation med mera, bör infiltration övervägas.

Södra: Vid de två norra av de planerade byggnaderna finns sannolikt lera. Underlag för att bedöma lämplig grundläggning bör tas fram i samband med att bygglov lämnas. Den sydligaste av de planerade byggnaderna bedöms ligga inom fastmark, varvid grundläggning med kantförstyvad platta på mark preliminärt bör vara möjlig.

Övriga områden: Inom övriga områden planeras ingen ny bebyggelse men detaljplanen ger utökade byggnadsrätter, vilket innebär att tillbyggnader kan göras. Grundläggningen av tillbyggnader bör från fall till fall anpassas till de befintliga byggnadernas grundläggning.”

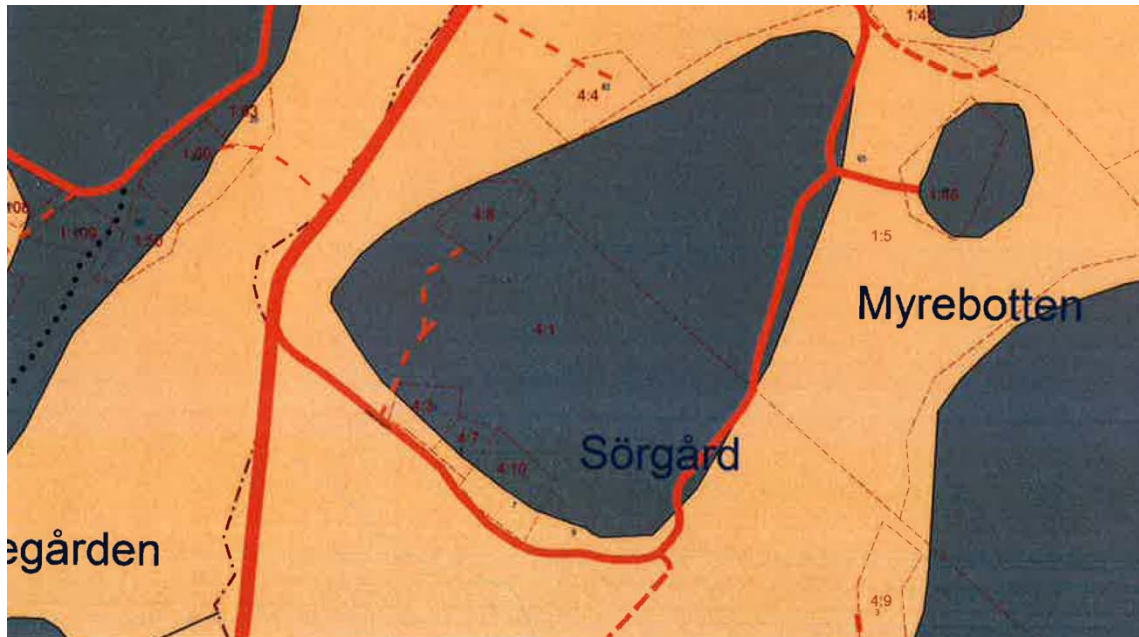
Hänvisning till denna rubrik om sättningar och grundläggning införs som upplysning på plankartan jämte hänvisning till *PM 2012-11-30*.

Sörgårdsdammen

(Delområdet har inte ingått i den geotekniska utredningen enligt ovan.) Marken består av åkermark som delvis är vattenpåverkad i den naturliga sänka som finns i den nordöstra delen av åkermarken. Befintligt dike från området Ängen med vissa omgivande marker/bebyggelse leder in i sänkan från nordost och flera övriga diken från höjdpartierna och åkrarna på östra sidan leder till sänkan. Sydväst om dammen längre ner i den flacka slänten finns en trädbeväxt kulle med berg i den centrala delen. Hela åkermarken släntar ner mot Gårsvägen, som ligger i dalsänkans lägsta del. Norr om åkermarken finns 4 villatomter varav 2 ligger i höjd med dammens läge med gemensam tillfartsväg mellan tomtarna och åkern. Tomterna ligger enligt den översiktliga jordartskartan (se nedan) till hälften på fastmark, till hälften på lera/silt. Själva husen ligger på plan mark precis i övergången av lera/silt-markeringen på kartan till fastmark. Sidoslänten utmed vägens södra sida samt tvärs befintlig dikesfåra på åkern vid dammens utlopp har på enstaka ställen lutningar ner mot 1:5. Dessa justeras till max lutning 1:10 genom uppfyllnad i anslutning till uppfyllnaden för dammvallen. Bestämmelse om max släntlutning införs på plankartan.

Eftersom marklutningarna inom dammområdet och i den närmaste omgivningen är relativt flacka längs slänten, ca 1:10-1:50, och genom att de något brantare tvärlänterna vid vägen och dikesfåran fylls till flackare lutning enligt ovan bedöms dammen kunna anläggas utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Anläggningsteknisk utformning behöver bestämmas i samråd med geotekniker, bland annat avseende grundläggning och risken för sättningar. Detta säkerställs genom särskild bestämmelse **b₅** på plankartan. Mot bakgrund av dessa förutsättningar och åtgärder bedöms den totala stabiliteten inom området inte riskera att bli otillfredsställande.



Utdrag ur den översiktliga jordartskartan

Rasrisk, berg och block

NYA OMRÅDEN

En bergteknisk besiktning och bedömning avseende risk för ras och blocknedfall inom och angränsande till de nya bebyggelseområdena (Västra Berget, Ängen, Kullen) har utförts 2010 av Bergab – Berggeologiska undersökningar AB, *Bergteknisk utredning avseende risk för ras och blocknedfall, Bergab 2010-11-15, reviderad 2012-05-08*. Hänvisningar nedan angående område/bedömning/åtgärder refererar till utredningens *Bilaga 1* samt styckena 4 – *Besiktning/bedömning* och 5 – *Rekommenderade åtgärder*. Utredningen konstaterar att det inom de undersökta delarna av detaljplaneområdet endast är begränsade delar inom Västra berget (område 3, delområde B) och i gränsen mellan Hogen/Ornås och Kullen (område 2, delområde A), som risk för ras och blocknedfall föreligger. Där har tidigare förekommit blocknedfall vilket indikerar rasrisk även idag. Utredningen föreslår att:

”Slänterna bör, innan markplanering och byggnation påbörjas rensas från vegetation och lösa block. Efter rensning bedöms behovet av att säkra instabilt berg med bultar. Detta arbete bör ledas av bergsakkunnig.”

Övriga delar och branter av utredningsområdet klassificeras som områden med ”liten rasrisk”. Den bergtekniska utredningen allmänna bedömningen är där:

”Innan eventuella schaktarbeten påbörjas bör, för arbetets och omkringboendes säkerhet, jordslänter och bergsidor i anslutning till var schaktarbete skall utföras besiktigas och rensas på löst liggande eller sittande block. Efter schakt bör schaktsidor i berg och dess krön samt bergslänter i nära anslutning besiktigas. Vid besiktningen

avgörs behov av rensnings- och stabilitetshöjande åtgärder. Detta arbete bör ledas av bergsakkunnig.

I slänter ovanför befintliga byggnader som ej ligger i anslutning till var schaktarbete skall utföras kan dessa åtgärder också utföras om så önskas.”

Befintliga tomter bedöms enligt utredningen inte behöva utföra åtgärder inom sin fastighet om inga andra bebyggelseåtgärder i intilliggande nyexploateringsområden påbörjas. Länsstyrelsens uppfattning, enligt samråd och utlåtande, är dock att de iakttagna riskerna för blocknedfall inom Kullen/Ornås ska vara avhjälpta, eller av kommunen garanterats bli avhjälpta, innan planen kan vinna laga kraft.

Kommunen kommer att vara huvudman för VA inom planområdet. Bergrensning bedöms vara en förutsättning för att nödvändig sprängning för ledningsgravar inom bland annat Ornås ska kunna genomföras. Avtal kommer därför att tecknas med berörda markägare angående säkring mot blocknedfall i de områden som utredningen bedömer som rasriskområden, innan planen antas. Avtal kommer att bifogas antagandehandlingarna. Kommunen ansvarar sedan för att åtgärderna utförs innan VA-arbetena påbörjas.

Särskild administrativ bestämmelse **a₁** införs på plankartan med betydelsen att marklov enligt PBL krävs innan några exploateringsföretag får påbörjas. Bestämmelsen gäller för Västra Berget och Kullen samt fastigheterna Ödsby 1:49 och 1:51 inom området Ornås respektive Hogen. För att bygg- och marklov ska beviljas krävs att berg- och blocksäkrande åtgärder på fastigheter enligt bergteknisk utredning inom eller i nära anslutning till området är utförda med dokumenterat godkännande av sakkunnig.

På Västra Berget är området med bestämmelse **a₁** begränsat till att gälla där brant med rasrisk gränsar mot kommande bostadstomter. I övrigt utgör naturmark riskområde nedan branten, dock justeras läget på den passerande stigen till att ligga längre ifrån branten, på västra sidan av den där belägna stenmuren.

BEFINTLIGA OMRÅDEN

För övriga delar av planområdet, som inte ingått i ovanstående rasrisk-utredning, har en kompletterande översiktlig inventering av några brantare bergsskärningar utförts av planförfattaren som underlag för att bedöma behovet av eventuell ytterligare bergteknisk besiktning av sakkunnig. Främst gäller detta vissa branta bergsslänter inom området Ravinen. Besiktningen redovisas som en bilagd fotodokumentation och karta med utpekade områden. På tre ställen har meterstora block nära bergskant noterats ovanför befintliga tomter, troligen med säkert upplag. Eftersom detta är befintliga förhållanden föreslås att dessa betraktas som tillfredsställande stabila i nuläget (likt bedömningen i övriga undersökta områden av bergtekniskt sakkunnig enligt ovan): Blocken bör inspekteras av bergtekniskt sakkunnig innan VA-arbeten påbörjas. Vid behov av åtgärder behöver liknande avtal som beskrivits ovan tecknas av kommunen med berörda markägare och åtgärder utföras innan VA anläggs.



Exempel på brant bergslänt vid fastigheten Ödsby 1:4, längst ner i Solvik

Radon

Enligt kommunens översiktliga riskkarta över markradon är planområdet normalriskområde för markradon. Om inte särskild utredning visar att marken utgör lågradonmark, erfordras radonskyddad grundläggning vid ny- eller tillbyggnader.

Byggnadstekniska bestämmelser

Planbestämmelse **b₁** införs på plankartan avseende tryckbanken i område Ravinen med redovisad utbredning av tryckbanken enligt bilaga 5:27 – 5:28 och bilaga 6.

Inom både Ravinen och i den centralt belägna naturslänten i Ornås införs en planbestämmelse **b₂** med innebörden att avschaktningar eller uppfyllnader inte får utföras utan att inverkan på släntstabiliteten utreds och befinns tillfredsställande, marklov krävs. Bestämmelsen har i det reviderade (2013-06-01) PM 2012-11-30 förtydligats med att även belastning av byggnad ska ingå i dokumenterad beräkning av stabilitet och marksättning.

För delområdet Ängen får, för att undvika sättningar, inte marken höjas eller sänkas i någon större omfattning utan att kompletterande geotekniska studier utförs. Detsamma gäller för befintliga tomter vid släntfoten mellan Kullen och Ängen på norra sidan av Bergsviksvägen (sydöstra Ornås). Särskild bestämmelse **b₃** införs på plankartan för dessa områden om att nivåförändringar större än $\pm 0,3$ meter inte får företas utan att kompletterande geotekniska beräkningar avseende sättningsrisk med mera, utförs och befinns tillfredsställande, marklov krävs.

Den planerade bryggan söder om småbåtshamnen ska fästas i berg och till ingen del vila på lera. Detta införs som en bestämmelse på plankartan med beteckning **b₄**.

För Sörgårdsdammen anges bestämmelse **b₅**, som innebär att tillfredsställande geoteknisk dokumentation avseende grundläggning, konstruktiv hållfasthet och erosionssäkerhet för den utförda anläggningen ska visas innan bygglov får beviljas, mark-/bygglov krävs.

De förändringar som planförslaget innebär bedöms genom de byggnadstekniska bestämmelserna och mot bakgrund av ovan givna resonemang kunna ske rimligt betryggande och utan att områdets stabilitet blir otillfredsställande. Se även HÄLSA OCH SÄKERHET.

ÖVRIGA FRÅGOR

Friytor

Naturmiljö

I de tillkommande bostadsområdena planeras naturmarken komma nära och gränsa till tomterna. Området "Ängen" har i söder en kvarvarande del av slätterängen som ett natur- och strövområde. För hela bebyggelsen utgör som tidigare berghällar och strandkanten mot Gullmarn tillsammans med naturstigarna i orörd skog en naturlig rekreativmiljö.

Lek och rekreation

Någon anordnad lekplats finns inte i Bergsvik idag. Planen medger att en större gräsyta anläggs som bollplan med målställningar, mellan det nya bostadsområdet "Ängen" och Bergsviksvägen. Gräsytan kan få flera olika funktioner för alla åldrar. I anslutning till denna anläggs en utrustad lekplats för de mindre barnen.

Gångvägar/naturstigar anläggs eller illustreras som en möjlighet inom Ängen och Kullen med förbindelse via Ornåsområdet till sammanhängande stråk inom hela planområdet, för promenader, motion och rekreation.

Service

Arbetsplatser, offentlig service och kommersiell service

Arbetsplatser finner man huvudsakligen i Munkedals tätort och i ett verksamhetsstråk utefter E6:an mot Håby. Vissa mindre verksamheter finns på Tungenäset, med Torreby slott som största arbetsgivare. Offentlig service finns i Munkedals tätort. Närmaste butiker återfinns i Munkedals tätort. En sommarkiosk finns vid Gårviks hamn.

Gator och trafik

Befintliga vägar föreslås i vissa delar uppgaderas inom planområdet. Inom de befintliga byggnads- kvarteren ska i huvudsak dock den småskaliga och lantliga karaktären kunna bevaras med små grusvägar med sidodiken. Det är främst tillfartsvägen Bergsviksvägen som förbättras i samband med utbyggnaden av de nya delområdena, det vill säga breddas och förses med separat gång- och cykelbana fram till en central punkt i området där vägarna delas.

Gator och vägar

Huvudman för Gårviksvägen, väg 814 från Munkedals tätort, är Trafikverket. Bergsviksområdets vägsystem har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av en vägsamfällighet för hela planområdet, viss ombildning/utökning sker enligt genomförandebeskrivningen. De nya delområdenas vägsystem föreslås bli anslutna till den gemensamma förvaltningen efter hand som de byggs ut.

Bergsviksvägen är tillfartsväg för hela planområdets bebyggelse. Den är idag en grusväg med en bredd varierande mellan ca 3 och 4 m som löper från Gårviksvägen genom hela planområdet och ned till en vändplats ca 250 m innan Solviks hamn. Anslutande vägar till de olika delområdena är också grusade och i vissa avsnitt ganska branta och smala. Brantast är den befintliga Ornåsvägen, som är ca 100 m lång och lutar ca 20% (1:5) i det brantaste partiet, men som har en genomsnittlig lutning på knappt 12% (1:8).

För nya vägar har en terrängmodellsanalys utförts av AquaCanale för att bland annat säkerställa tillräckliga lutningar vid infarter till tomter och god terränganpassning. Största lutning upp till delområdet Västra Berget är ca 6% (1:17), det vill säga en ganska svag lutning. Ängen-området är flackt med mycket små väglutningar. Denna väg kommer att behöva anläggas lite över befintliga marknivåer för att klara tillräcklig höjd över VA-ledningar i gata. Det innebär även visst behov av tomtuppfyllnader. Största väg- och tomtuppbbyggnad begränsas till 0,3 m över befintliga nivåer enligt grundkartan, se geotekniska frågor. Krypgrund kan enligt den geotekniska beskrivningen vara ett alternativt sätt att grundlägga, som möjliggör tillräcklig höjd över gata om så krävs (min 0,3 m över

anslutningspunkt för VA i gata). På illustrationskartan anges ungefärliga plushöjder på gata, dessa behöver studeras i detalj i projekteringskedet.

Vägen upp till krönet i delområdet Kullen är ca 380 m lång (horisontalld) och lutar i genomsnitt ca 8,5% (1:12) med ett brantare avsnitt de första 150 meterna med en lutning på 13,6% (1:7,5) och resterande väg upp till krönet med en största lutning på 8% (1:12), i stora delar flackare. Vägen har en relativt rak sträckning med stora kurvradier för att ge en jämnare fart. Vägen flackar även ut något längst nere vid Bergsviksvägen och bildar där en trevägskorsning med Bergsviksvägens norra del från Solvik. Kullens väg kommer att ligga något högre än den befintliga Bergsviksvägen, som höjs lokalt och delvis ges en ändrad sträckning närmast befintligt förråd för vägföreningen.

Förslag på förbättringar av befintlig vägstandard inom Bergsvik avser Bergsviksvägen från Gårviksvägen fram till den nya vägen upp för Kullen. Övriga vägar bedöms kunna bibehålla nuvarande relativt smala grusvägsstandard med öppna eller kulverterade sidodiken. Ytterligare kulvertering av sidodiken bör inte ske. Vissa mindre åtgärder är nödvändiga för att förbättra tillgängligheten för större fordon, för besökare till bostadsområdet och till naturreservatet och för personer med funktionshinder (handikapparkering). Detta gäller utökning av vändplatsen vid Solvik med bättre mått för stora fordon (pumpstation för VA anläggs här) samt anläggning av mindre p-tytor på 5 ställen i områdena Ravinen och Södra. Förbättrade vändplatser med T-vändning föreslås vid Östra Hogenvägen, vid slutet av Ornåsvägen och i slutet av på båda vägarna i Södra.

Upprustning av Bergsviksvägens första delar sker tidigast i samband med att de nya delområdena börjar exploateras. Kommunalt VA kan komma att dras fram i ett tidigare skede, varvid inga vägförbättrande åtgärder utförs. Troligen läggs ledningar i huvudsak invid befintlig väg under vägbank för planerad gc-väg, där så är möjligt. I övriga delar troligen i den befintliga vägbanken.

Vägnarnas utförande i de olika delarna beskrivs under *Vägtyper* i genomförandebeskrivningen.

En ny trafikutredning daterad 2014-10-31 har tagits fram för Gårviksvägen. Där har trafikvolymökningar medräknats som detaljplanerna inom Bergsvik och Gårvik medför. Det bedöms att inga problem råder med kapaciteten i Foss trafikplats, att standarden för Gårviksvägen är godtagbar samt att tillkomsten av en gc-väg från Bergs gård ut till Gårvik skulle vara bra ur trafiksäkerhetssynpunkt, men utnyttjandet blir troligen litet eftersom avståndet till centrum är relativt långt.

Gång- och cykeltrafik

Bergsviksvägen förses med avskild GC-väg från Gårviksvägen till uppfarten mot Ornås. Utförandet beskrivs under *Gc-vägtyper* i genomförandebeskrivningen.

Ett antal gångvägar illustreras på plankartan, dessa ska i möjligaste mån utföras tillgänglighetsanpassade, vissa partier kräver dock terrängtrappa eller liknande. Gångstigar som illustreras på plankartan ska inte ses som anlagda stigar utan pekar ut befintliga eller möjliga rörelsestråk i naturterrängen som ska värnas.

I anslutning till detaljplanen har Munkedals kommun en ambition att i samarbete med Trafikverket försöka få till stånd en gång- och cykelbana utefter Gårviksvägen, från Munkedals centrum till Gårvik, delvis utefter den nya va-ledningen. GC-vägen är i dag utbyggd från Munkedals centrum fram till Bergs gård.

Plats för en mindre cykelparkering ska ordnas invid planområdets gc-väg nere vid Gårviksvägen.

Utbyggnad av Bergsviks gc-väg sker tidigast i samband med att de nya delområdena börjar exploateras.

Gatubelysning

Det finns inte någon gatubelysning idag inom Bergsvik. I samband med utbyggnaden av va-system, gc-väg och nya gator föreslås en punktvis gatubelysning utefter hela Bergsviksvägen, från

bushållplatsen vid Gårviksvägen fram till vändplanen ovanför Solviks hamn, samt längs gatorna i de tre nya delområdena. Placering föreslås på illustrationskartan med ca 75 meters delning strategiskt fördelade vid vägkorsningar motsvarande ca 15 st. Armaturer ska väljas som har lågt riktad ljusbild så att natthimlen syns och belysningen inte dominerar upplevelsen av området. Belysningspunkterna ska bilda ett ledstråk och lysa upp i trafik Korsningar, men har inte till syfte att belysa gångstråken kontinuerligt – det bedöms i nuläget inte vara önskvärt med hänsyn till den lantliga miljön.

Kollektivtrafik

Busslinje mellan Munkedal och Gårvik bör få en ny hållplats vid Bergsviksvägens anslutning till Gårviksvägen, väg 814. Hållplatsen bör ligga i anslutning till befintlig utfart från Bergsviksvägen för att minimera åtgärder inom vägområdet. Principiellt föreslår planen endast en asfaltbreddning av Gårviksvägen för av- och påstigning. Genomförande bör ske i anslutning till att merparten av de nyexploaterade bostäderna har färdigställts. En plattform och eventuellt väderskydd kan på sikt bli aktuellt men bedöms inte vara en förutsättning för planens genomförande. Plattformar kan utföras utkragande över vägdiket utan större ingrepp i befintlig väg-/dikesmiljö. Eventuell framtida plattform/väderskydd bör ges en utformning som är aktsam om den skyddade vägmiljön.

För att åstadkomma säkrare avstigning för bl a skolbarn bör de kunna kliva av bussen på Bergsvikssidan, efter att denna vänt ut vid Gårvik. På så vis undviks att barnen korsar Gårviksvägen och resor till och från skolan kan ske på ett säkert och bra sätt. Den planerade gång- och cykelvägen mellan centrum och Gårvik är tänkt att ligga på denna sydöstra sidan av huvudvägen, vilket också är fördelaktigt.

Parkering och utfarter

Parkering för bostäderna anordnas inom egen tomt. Carport / garage placeras så att en bil kan ställas upp framför öppningen inom egen tomt, vilket ger två platser per fastighet. Gästparkering ordnas inom respektive område av markägaren (exploatören), troligen i samband med kommunens VA-entreprenad, dock deltar befintliga fastigheter till kostnaden utifrån den nytta de bedöms ha, se genomförandebeskrivningen. Inom området illustreras totalt ca 34 gästparkeringsplatser utanför tomtmark, de vid vändplatsen i Solvik är endast korttidsparkering för av- och pålastning och den nere vid badplatsen enbart placerad där av tillgänglighetsskäl för funktionshindrade.

Tillfällig parkering för att med bil komma närmare båthamn och badplatser kan ske på ett antal illustrerade p-platser utmed Bergsviksvägens inre befintliga delar, enligt illustrationerna kan ca 23 av de ovan beräknade gästplatserna skapas inom området från Södra och ner mot Solvik. I huvudsak förutsätts dock boende inom området parkera sin bil på den egna tomten, även efter eventuell leverans till båthamnen osv. Parkeringar skyltas som besöksparkering på ett enkelt men komplett vis (se exempel i genomförandebeskrivningen), det gäller även särskild p-plats för personer med funktionshinder nere vid Solvik samt korttidsparkeringen vid Solviks vändplats.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafik

Det förekommer inga verksamheter idag i området och det tillkommer inga nya. Tyngre transporter kommer att öka temporärt under byggnation och inflyttning, dessa är således av en övergående karaktär. Sjösättning av båtar ska inte ske i Solvik utan hänvisas till trailerramp i till exempel Gårvik eller till Carlanders båtvarv strax norr om planområdet.

De nya lokalvägarna kommer endast att betjäna fastigheterna inom planområdet. Trafikökningen blir begränsad och den totala trafikmängden liten. En separat gc-väg skapas parallellt med Bergsviksvägen från Gårviksvägen fram till det nya bostadsområdet Ängen. Vid Ängen övergår den i en gångväg fram till Bergsviks centrala delar. Detta ger en säker trafikmiljö i den mest trafikerade delen, framförallt för barn som ska till och från skolbussen. När denna ska genomföras kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Buller

Bullerkällor som påverkar planområdet bedöms vara vägtrafik och i någon mån båttrafik. Buller från båttrafik bedöms inte öka nära bostäder jämfört med dagens situation. Utbyggnaden av hamnområdet sker bortåt från bostäder, det vill säga på längre avstånd än nuvarande hamn.

Bedömning av bullerstörning från trafik grundas på en överslagsmässig beräkning om 6 enkelresor/fastighet och dygn. Det ger vid full utbyggnad av området teoretiskt ca 700 fordon (personbilar) som passerar per dygn vid infarten till Bergsviksvägen (beräknat på 115 bostäder). Tyngre fordon kan antas vara den enda bullerkälla som ger högre buller, endast enstaka tyngre fordon förväntas. De enstaka tyngre fordon som kan förväntas ger en försumbar påverkan enligt gällande normer. Ekvivalens- och maxnivåer för buller bedöms därför inte med planens utformning överskrida rekommenderade riktvärden vid nybyggnad, som är 55dB(A) ekvivalent nivå utomhus vid fasad respektive 70 dB(A) maxnivå vid uteplats. Bostadstomterna A:2-A:4 är de som passerar av mest trafik. Här och är dock avståndet till Bergsviksvägen något större eftersom gc-vägen ligger emellan. Detta ger ytterligare marginal avseende ekvivalent buller. Avståndet till trafiken på Gårviksvägen är stort.

Luftföroreningar

Utsläpp av avgaser och påverkan av partiklar kommer att öka lokalt. Utifrån ovanstående trafikbedömning sker dock inga större förändringar beträffande luftmiljön.

Klimatanpassning

Enligt aktuell forskning om ett förändrat klimat kan vi i framtiden bland annat förvänta oss en förhöjd havsvattennivå och ökade nederbörds mängder. I kommunens översiktsplan (Öp 10) har bestämts att lägsta nivå för överkant bottenplatta för byggnader ska vara 2,5 meter över normalvattennivån (RH70), vilket i höjdsystem RH2000 motsvarar 2,63 meter över normalvattennivån. (Höjdsystemens relation i Munkedal är att höjdvärden enligt RH2000 är 0,13 m högre än i RH 70, värden enligt RH70 är i sin tur 0,18 m högre än RH00. Planhandlingens grundkarta anges i RH2000 från och med utställningshandling 1.)

Enligt faktablad för kusten tillhörande Länsstyrelsens handbok *Stigande vatten* anges värdet + 2,3 m (RH2000) som framtida beräknat högvatten för Smögen, vilket bör justeras upp med några decimeter för att motsvara förhållandena för Munkedal. Vattnet kan stiga ytterligare när vinden trycker på i Gullmarns långsmala fjordrum (ökad vinduppstuvningseffekt jämfört med Smögen). Beräknat högvatten i Munkedal enligt dagens klimat blir då, med en antagen korrektion på 2,5-3 dm jämfört med Smögen, ca + 1,9 m (RH2000) för planområdet (dvs under den nivå som nuvarande byggnader ligger på enligt grundkartans höjdkurvor). Planeringszon 2 enligt *Stigande vatten*, anges som en acceptabel säkerhetsnivå för helårsboende medan zon 3 kan accepteras för delårsboende.

Området ligger i huvudsak högt över havet och alla tillkommande tomter har mycket stor marginal till eventuell förhöjd havsvattennivå i framtiden. Den befintliga tomt som ligger närmast havet, Ödsby 1:4 nere vid Solvik, får enligt gräns för prickad mark inte bebyggas på nivåer lägre än ca 2,0 m. Anslutningsväg finns på betydligt högre nivå och byggnaden har redan nu en hög sockeluppbyggnad i den nedre delen av slänten. För denna tomt kompletteras plankartan med en bestämmelse om lägsta nivå för torr byggnadskonstruktion på 3,0 m över normalvattennivån (RH2000), vilket bedöms tillräckligt motsvara zon 2 (Smögen-värdet + 0,2 m).

Ökade regnmängder är ett annat scenario som det nya dagvattensystemet kommer att vara dimensionerat för att klara av med relativt goda marginaler, vilket redovisas i dagvattenutredningen.

Man kan i framtiden också förvänta sig kraftigare oväder och troligen blir de mer frekvent förekommande. Träd som är benägna att falla vid storm bör inte lämnas kvar för nära befintlig eller ny bebyggelse. Viss sådan stormsäkrande avverkning har redan skett på Kullen i samband med den stora avverkning som genomförts.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i mark och inom området eller i dess närhet har det inte funnits någon verksamhet.

Badplatser och vattendrag

I samband med den marinbiologisk undersökning som utförts översöktes bottenförhållanden vid den djupare badplatsen runt udden i Solvik för att se om det kunde finnas farliga föremål. Undersökningen visar att Gullmarn djupnar fort utanför strandlinjen och inga farliga föremål påträffades.

Större diken, även i Ravinen-området, utformas med flacka slänter så att det blir långsamt djupare vid höga vattenstånd. Detsamma gäller för utformningen av dagvattendammen ("Sörgårdsdammen") som planeras i södra delen av planområdet.

Skydd mot fall

Inom delområdena Kullen och Västra Berget planeras några av de nya bostäderna ovan vissa branta bergspartier. På Kullen och delvis även på Västra berget avskiljs bostadstomterna över lag från branter med ca 10–15 meter breda naturzoner, dvs mindre platåer med träd och vegetation i naturmark. På Västra berget finns dock viss kvartersmark där skyddsstängsling ska utföras ovan brantare bergsskärningar inom tomtmark, anges med planbestämmelse **m₂** på berörda tomter. Sådan stängsling kan utgå om byggnad placeras så att motsvarande skydd skapas.

I planhandlingen anges naturstig eller utsiktsplats som i vissa delar ligger i angränsning till branta partier. För att minska risken för fallolyckor anges att sådana partier ska skyddsstängslas längs brantkanten med trådstängsel. Denna stängsling ska alltså ske på allmän platsmark och anges på plankartan med egenskapen **skyddsstängsel**.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning bör ordnas i området genom 2-3 brandposter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En dag-, spill- och dricksvattenutredning är utförd av AquaCanale AB, bilaga VA och dagvattenutredning, 2013-02-12, samt tre delkartor med de tekniska systemen samlat redovisade "Delkarta 1-3 TEKNIK; spill- dag- och dricksvatten samt bef el + tele" (finns för nedladdning på kommunens hemsida, www.munkedal.se).

VATTEN OCH AVLOPP:

Samtliga fastigheter ansluts till kommunalt avlopp. Anslutning till den kommunala vattenförsörjningen är frivillig. Kostnaden för vattenanslutningen är en liten del av den totala anslutningsavgiften för vatten och avlopp.

Nya ledningar förläggs i ny gc-väg respektive ny gata eller där så är möjligt sidoordnat längs befintliga vägar som inte ska åtgärdas, i övrigt i befintliga vägar. Den kommunala överföringsledningen planeras i åkermarkens högre belägna delar ca 50-100 meter in från Gårsviksvägen. Anslutning till denna planeras genom naturmark sydväst om planområdet via delområdet Ängen.

Nya pumpstationer (E2) finns angivna som tekniskt område på plankartan, dels vid Bergsviksvägens slut ovanför Solvik, dels invid Södervägen. Tryckstegringsstation (E4) för dricksvatten finns angivet ungefär halvvägs upp för Kullens nya väg.

DAGVATTEN:

En omfattande reglering i syfte att bromsa områdets avbördning av dagvatten till Gullmarn samt minska vissa översvämningssproblem i området Södra, genomförs inom planen. De huvudsakliga vardagsregnmängderna kommer att infiltreras lokalt. Dräneringsåtgärder på tomtmark ska utföras på

en grusbädd för lokal infiltration, d.v.s. dräneringsrör läggs på en grusbotten, vilket innebär att endast överskottsvattnet avleds till de diken som anläggs. Den totala längden som vattnet rinner i öppna diken kommer i sig att innebära ett betydande lokalt omhändertagande av dagvattnet.

En fördröjningsdamm med väl tilltagna dimensioner anläggs i Sörgård ca 500 meter sydväst om delområdet Ängen. Den nya dammen, som här i planen benämns "Sörgårdsdammen", ingår tillsammans med tillrinnande dike från Ängen i planområdet. Dammen ska dimensioneras med minsta volym enligt dagvattenutredningen (335 m²). Detta regleras med planbestämmelse på plankartan.

Delområdet Ravinens naturliga marksänkor utmed vägen utnyttjas liksom idag till viss fördröjning, men med kompletteringar för bättre funktion och reglering samt flackare slänter för ökad trivsel och säkerhet. Ett fördröjningsmagasin skapas också i en lokal sänka i naturområdet mellan Hogen och Ornås. De mindre fördröjningsmagasinen anges på plankartan med bestämmelsen **dagv** medan våtmarksområdet med dammen i Sörgård benämns **våtmark** och ligger inom NATUR₃ 'Naturområde med våtmark' med betydelsen att våtmark även ska vara fördröjningsmagasin samt att damm med fluktuerande vattennivå får anläggas. Detta beskrivs utförligare i dagvattenutredningen. Anmälan om tänkt vattenverksamhet har inlämnats under 2012 till länsstyrelsen.

Dagvattenanläggningar ska vara en naturlig del av miljön och ta hänsyn till funktionen, biologisk mångfald, estetik och säkerhet. Dagvattendammar bör utformas med ett varierande vattendjup för att skapa goda förutsättningar för ett rikt biologiskt liv och samtidigt fördröja vattnet.

Slänter bör inte utformas med större lutning än 1:3-1:4. På avståndet 0,5 m – 1 m från strandkanten bör vattendjupet inte överstiga 0,2 m, för att undvika dolda faror, för att därefter nå ett maxdjup i dammens/anläggningens mitt på 1 m, för den stora dammen medges 2,0 meters djup vid mitten. I de fall man väljer en utformning där man får ett vattendjup direkt vid strandkanten (till exempel vid en kulvertering under väg) används sjösten eller liknande material 0,5 - 1 m ut i dammen. Generellt ska inga stängsel utföras runt dammen/magasinen. Växt- och artval anpassas efter de aktuella förutsättningarna i samråd med kommunens biolog.

Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Fortum AB. Befintliga luftledningar inom och närmast angränsande till nya exploateringsdelar behöver ersättas med markkablar, huvudsakligen förlagda i väg/gata. Detta gäller delområdet Kullen. Samfällighetsföreningen för de befintliga fastigheterna bör tillsammans med ledningsägaren överväga möjligheterna för markförläggning av luftledningar även inom övriga delar av planområdet och undersöka om det kan vara lämpligt att genomföra i samband med de nya ledningsschakterna för VA. Tre befintliga transformatorstationer ligger inom E₁-område på plankartan. Under samrådet har Fortum meddelat att en ny transformatorstation behövs i kanten av området Ängen, utrymme för en sådan har säkerställts i plankartan strax norr om Bergsviksvägen i höjd med Ängen. Se delkartor över tekniska system "Delkarta 1-3 TEKNIK; spill- dag- och dricksvatten samt bef el + tele" för fler detaljer (finns för nedladdning på kommunens hemsida, www.munkedal.se).

Tele och data

I de nya områdena läggs ledningar i gata. Samfällighetsföreningen för de befintliga fastigheterna bör tillsammans med ledningsägaren överväga möjligheterna för markförläggning av luftledningar inom befintliga delar av planområdet och undersöka om det kan vara lämpligt att genomföra i samband med de nya ledningsschakterna för VA. Tomrör för framtida bredband planeras i samband med VA-entreprenad. Ansvarig för telenätet är TeliaSonera. Se bifogade delkartor över tekniska system "Delkarta 1-3 TEKNIK; spill- dag- och dricksvatten samt bef el + tele" för fler detaljer (finns för nedladdning på kommunens hemsida, www.munkedal.se).

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Uppvärmning ska i möjligaste mån utföras med lokalt och miljövänligt producerad värme. Direktverkande el tillåts inte för nya bostäder eller för fritidshus som byggs om för helårsboende. Övergångsbestämmelser för fritidshus som inte förändras till helårsbostäder hanteras i respektive bygglovsprocess.

Avfall

Ansvarig entreprenör är Rambo AB. Källsorterat hushållsavfall enligt kommunens avfallsplan hämtas vid tomtgräns 1 gång/vecka under perioden maj till och med sept och för närvarande hämtning varannan vecka under övrig tid på året.

Närmaste återvinningsstationer med 5 fraktioner (metall/plast/glas/förpackningar/tidningar) finns idag i Munkedals tätort. Återvinningscentral för grovavfall och farligt avfall finns på Hästeskedsmossen, ca 6 km norr om Munkedals tätort.

Av säkerhetsskäl bör vändzoner för sopbil och andra större fordon finnas så att föraren inte behöver backa långa sträckor. Vändzoner planeras i nyexploaterade områden medan T-vändplatser med backning finns eller skapas i befintliga delar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Följderna av planens genomförande ska alltid redovisas enligt PBL. I huvudsak beskrivs konsekvenserna tidigare i handlingen under respektive rubrik. Nedan följer en sammanfattning av planens konsekvenser. Då särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte upprättas, beskrivs översiktligt nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande kan innebära, även avseende vissa berörda riksintressen. De viktigaste frågorna bedöms vara landskapsbild, rörligt friluftsliv, kulturmiljö och marin miljö, eftersom de också står i fokus för de riksintressen och miljö kvalitetsnormer som berör området.

Effekter på miljön

Miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Miljöeffekter beskrivs även under respektive riksintresseområde nedan. Påverkan på miljön bedöms sammantaget bli liten. Se även *Förenlighet med miljö kvalitetsmålen* nedan.

Effekter på hälsa och säkerhet

Bostadsbyggnader ska uppföras radonskyddande.

Risker för block- och bergras har utretts inom nyexploateringarna, iakttagna problem åtgärdas innan exploatering på intilliggande markområden får påbörjas. Övriga områden har inventerats och fotodokumenterats i de delar som har branta bergsskärningar enligt grundkartan, större block vid kant har markerats på karta.

De djupa sänkorna i ravinens nedre delar kommer att bli grundare genom de dagvattenförbättrande åtgärder som planeras. Därmed minskar även riskerna med de tidvis höga vattennivåerna utefter de relativt smala passagerna (vid stor nederbörd). De nya dagvattenmagasin som planeras utförs med flacka slänter.

Utbyggnad av Bergsvik, enligt detaljplanen, innebär ingen större omgivningspåverkan, även om trafiken ökar marginellt på Gårsviksvägen, väg 814.

Gatunätet inom planområdet förstärks i de centrala delarna och ut till Gårsviksvägen och bedöms därefter vara lämpligt utformat för att klara den ökade belastningen av gående, cyklister och biltrafik. Parkeringssituationen bedöms vara tillfredsställande löst för att minimera parkering utmed gator och vägar.

Tyngre transporter till planområdet bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation samt vid in- och utflyttning.

I småbåtshamnen ska ingen sjösättning eller upptagning av båtar ske, varför sådana transporter ej behöver förekomma, annat än för anläggnings- och underhållsarbeten på bryggor och bodar. Till stor del kan det lösas genom sjötransporter.

Lägsta nivå för vattentålig byggnadsdel anges för Ödsby 1:4, som är den enda fastighet som ligger inom riskzon för höga vattennivåer.

Geoteknisk utredning visar att stabilitetsförhållandena är tillfredsställande, under förutsättning att förändringar utförs enligt rekommendationer i utredningen. Enligt utredningen finns en viss säkerhet mot skred i undervattensslänten i Solvik. Eftersom människor inte kommer att stadigvarande vistas på bryggorna kommer ett eventuellt skred i huvudsak att ge upphov till materiella skador, släntstabiliteten bedöms vara acceptabel ur detaljplanesynpunkt.

Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser

Markanvändning

I gällande detaljplaner anges användningen allmän platsmark (park) samt bostadsändamål. Detta kvarstår i stort, men park kallas numera natur i detaljplanesammanhang. Den parkmark som anges i planen anger en mer anlagd karaktär medan naturmark ska bevaras mer ursprunglig.

Viss jord- och skogsbruksmark kommer att tas i anspråk. I översiktsplanen är skogsmarken högt klassad men är enligt bilagan *Naturvårdsinventeringen* inte av ett så högt värde i de ianspråktagna områdena. Det är snarare naturreservatsområdet som avses och detta har ett mycket högre naturvärde, bland annat med klippor med riklig påväxt av bladmossor. Jordbruksmarken (Ängen) är A-klassad.

De idag obebyggda delområdena Västra berget, Ängen och Kullen kommer enligt planförslaget att ändras till bostadsändamål och gatemark. Inom fastigheten Ödsby 1:7 kommer marken vid eventuell avstyckning att ändras från naturmark till bostadsändamål.

Föreslagen markanvändning bedöms vara ändamålsenlig och den bästa användningen av platsen.

Rörligt friluftsliv

Stor hänsyn har tagits till det rörliga friluftslivets intressen. Området visar inga större tecken på allmän användning av naturmarkerna utöver den användning som de boende i fritidshusområdet står för. Det här innebär att området tills idag främst bedöms ha varit ett närrekreationsområde. Det är väsentligt att naturreservatet och anslutande naturmarker tillgängliggörs mer än idag. Planen innehåller sådana förslag på kompletteringar, bland annat genom tydligare gångvägar och anläggande av p-platser. P-platser illustrerades redan i den ursprungliga detaljplanen men kom då inte till genomförande.

Kulturmiljö

En befintlig fornlämning (stenröse) utanför planen (norr om Kullen) ges större skyddsområde efter samrådet. Den nyfunna fornlämningen i Kullens centrala släntdelar sparas med hänsyn till det vetenskapliga värdet och den höga exploateringskostnad det skulle innebära att genomföra en slutundersökning. Del av området som är bedömt som mindre fyndintensivt kan slutundersökas efter att planen har vunnit laga kraft.

Exploateringsgrad

Länsstyrelsen beräknade i samrådssvaret i ett exempel att om dagens sextiototal fastigheter kan antas ha en genomsnittlig byggnadsarea på 75 kvadratmeter skulle samrådsförslaget innebära en fördubblad bygggrätt och ett fördubblat antal fastigheter. Det skulle enligt räkneexemplet ge en samlad möjlig byggnadsarea som var 4 gånger så stor som i dagsläget. Med den reducerade

byggnadsarea och det färre antal nya tomter som nu medges (utöver det faktum att byggnadshöjden för befintliga områden och Ängen sänkts generellt) blir motsvarande räkneexempel en samlad möjlig byggnadsarea som är 3 gånger så stor som i dagsläget. Genom detaljplanen planläggs dock ca 50% ny mark vilket innebär att exploateringsgraden enligt detta beräkningsexempel blir ungefär dubbelt stor som för det tidigare samlade detaljplaneområdet.

De befintliga områdena har generellt större tomter och framstår som glesare exploaterade än det nya Kullenområdet. Kullen ligger dock i stort sett avskilt visuellt och rumsligt från befintlig bebyggelse och Kullens slänt mot söder, som är mest visuellt sammanlänkad med Bergsviksvägen, är nu väsentligt mindre bebyggd genom det större fornlämningsområde som sparas här, både till förmån för fornlämningsvärdet och till en mindre förtätad landskapsbild.

Landskapsbild och områdeskaraktär

Området kan efter utbyggnad förväntas att successivt få en förändrad karaktär. Betydelsen av strävan enligt miljöbalken kap 4 om varsam utbyggnad har utvecklats i planförslaget inför utställningen och vissa ytterligare begränsningar har införts. Det är framför allt de befintliga områdenas låga karaktär som planbestämmelserna betonar och är mest varsam med. Kullens bebyggelse var låg redan i samrådsskedet men kompletterande bestämmelser har införts för att säkerställa låga släntuppfyllnader, dova kulörer och ytterligare sparad vegetation mellan vissa tomter. Tomterna på Ängen, i dess inre ring, är nu större (en tomt per sida har utgått), så att de motsvarar befintliga tomter.

De nu upprättade planbestämmelserna och det reducerade antalet nya tomter ger stöd för en låg karaktär med stora tomter i de delar som är tydligare visuellt och rumsligt kopplade till befintliga områden (Ängen). Större naturpartier sparas i nära anslutning till såväl den nya som den befintliga bebyggelsen. Den skillnad som kvarstår är att tomterna på Kullen är mindre än i övriga området. Detta motiveras dels av att de utgör ett eget visuellt och rumsligt avskilt delområde, dels av den brantare terrängen som skapar rumsliga avstånd mellan tomter även i vertikalled. Att planera för större tomter bedöms ge liten effekt avseende den möjliga problematiken med sammanläsning av tätt liggande hus på långt håll. Husen kommer ändå att komma om lott i vissa betraktningvinklar. Detta bedöms vara ett begränsat problem med tanke på områdets sekundära läge i förhållande till fjordlandskapets rumsliga barriärer definierade av naturreservatets topografi.

I gestaltningsprogrammet och illustrationskartan anges hur byggnader ska orienteras med olika riktningar för att minska effekten av sammanläsning till en volym. Därtill sparas befintliga vegetationspartier med planbestämmelse så att de grupperingar som uppstår trots allt är begränsade.

All förändring innebär en påverkan. Förändringar kan uppfattas som negativa och positiva, ofta förändras uppfattningen över tiden. Genom de kompletterande bestämmelser, tillsammans med gestaltningsprogram och skötselplan, samt genom den minskade exploateringsgrad som skett sedan plansamrådet, bedöms förändringarna bli underordnade landskapet och kunna uppfattas som ett positivt och varsamt tillbakadraget tillägg, i den relativt begränsade mån de uppfattas från omgivande landskap.

Vattenanvändning

Föreslagen vattenanvändning bedöms vara ändamålsenlig och den bästa användningen av platsen. Större delen av vattenområdet lämnas öppet. Den marina miljön har undersökts i delar som föreslås som bad- och hamnområden, till stöd för bedömningen.

Effekter på riksintressen

Miljöbalken 4:1 och 4:4

Eftersom landskapsbild från fjorden redan idag är påverkad av bebyggelse i detta läge bedöms den föreslagna bebyggelsen, med de kompletterande bestämmelser som införts efter samrådet, på ett

godtagbart vis hushålla med den samlade landskapsbilden för Bohuskusten, så som den utvecklats till idag. Kopplingen till den befintliga bebyggelsen är den aspekt som översiktsplanen ger mest tyngd åt som motiv för att en komplettering kan ske.

Både den lokala inifrån-bilden av området och den yttre landskapsbildens påverkan har därför analyserats som underlag för lämpliga begränsningar och riktlinjer för utformningen. I den mindre skalan och på lokalare nivå har natur- och kulturmiljöns värden beaktats under planarbetets gång genom återkommande avvägningar mellan exploatering av mark och lämnande av mark till förmån för friluftsliv, kultur och natur.

MB 3:6 Naturvården

Föreslagna åtgärder på badängen sker enligt den begränsning som föreslås i den kompletterade naturvårdsinventeringen. Det utökade hamnområdet ligger i huvudsak på djupt vatten varför de naturvärden, främst musselbankar, som finns i de grundare delarna, enligt den marinbiologiska undersökningen inte bedöms utgöra ett hinder för hamnens utbyggnad, under förutsättning att hamnen utformas så att inga längsgående bryggdelar placeras utefter 1-meterszonen.

MB 3: Friluftslivet

Hamn- och bryggsituationen förbättras och utökas och därmed lokalt det marina friluftslivet.

Ett par befintliga bostadsfastigheter ligger inom riksintresseområdet men bedöms kunna ges samma utökade/begränsade byggrätter som övrig befintlig bebyggelse i planområdet utan att påverka riksintresset i någon större mån.

Tillgängligheten till natur- och strövområden förbättras för det rörliga friluftslivet genom utökade/säkerställda parkeringsmöjligheter och nya gångvägar och utpekade/skyltade naturstigar. Det kan efter överenskommelse vara lämpligt att exploatören i samverkan med länsstyrelsen placerar ut skyltar på lämpliga ställen med information om naturreservatet och eventuellt fornlämningsområdena.

Natura2000

De värden som skyddas genom Natura2000-förordningen bedöms inte bli negativt påverkade under förutsättning att utbyggnaden av småbåtshamnen i genomförandeskedet tar hänsyn till befintliga musselbankar. Musselbankarna ligger utefter en djupzon på ca 1 m djup.

Musslor filtrerar vattnet och binder mycket näringsämnen. De är relativt motståndskraftiga mot förändringar av vattenflöden, däremot är de känsliga för eventuella pumpeffekter från till exempel flytbryggor eftersom det rör upp bottensediment. Placeringen av bryggor inom vissa djupområden behöver därför ta hänsyn till detta. Med illustrerad utformning och genom hamnområdets begränsade utbredning blir påverkan på musselbankarna liten.

Muddring är inte lämpligt eftersom det innebär att musselbankarna troligen försvinner och därmed viktig rening av vattnet.

Den marinbiologiska undersökningen noterar inga uppenbara förutsättningar för att strömmar ska komma att ändras till följd av hamnen eller att sedimentbankar ska byggas upp till följd av bryggornas pumpverkan. Dock kan viss påverkan på badplatsen inte uteslutas, det är dock inte troligt med hänsyn till de nya bryggornas föreslagna placering på generellt djupt vatten.

För sjösättning och upptagning av båtar samt för tankning och båtbottenskötsel hänvisas till lämpliga marinor. Två sådana finns i närområdet, en i Munkedal alldeles norr om planområdet (Carlanders båtvarv på andra sidan Solvik) och en på andra sidan Gullmarn i Uddevalla kommun.

Småbåtshamnen ligger inom alla angivna riksintressen men bedöms kunna utföras utan att de kommer till påtaglig skada. Konsekvenserna för den marina miljön bedöms sammantaget bli små och i vissa avseenden positiva. De förbättringar som den utbyggda hamnen medför i form av samlad

hantering, djupare hamnläge, färre spridda båtplatser utmed strandkanten, uppväger i någon mån utökningen av antalet båtar.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Av de 16 nationella miljömålen är 15 utpekade för kommunen i översiktsplanen Öp10. Av dessa bedöms följande ha störst betydelse för planen:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med dessa miljömål:

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft:

- +/- Utbyggda gång- och cykelvägar med mindre än 500 meter till busshållplats för ny bebyggelse gynnar långsiktigt en minskad trafik.
- Något ökad trafikbelastning med lokalt ökade utsläpp.
- Kan inte utnyttja fjärrvärme.

Grundvatten av god kvalitet:

- + Genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät kommer miljöbelastningen från hela området att minska.
- + Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Hav i balans samt levande kust och skärgård:

- + Genom anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät kommer miljöbelastningen från hela området att minska.
- + Mindre utspridd miljöbelastning genom en samlad hamnanläggning.
- + Bättre fördröjning av dagvattnet från området.

God bebyggd miljö:

- + Långsiktigt hållbar planering och hushållning med naturresurser genom utbyggnad i etablerad bebyggelse.
- + Boende med tillgång till närrekreation och naturmiljö där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker.
- + Genom planens anpassning av tomterna till de naturliga förutsättningarna och restriktioner för bebyggelse värnas natur- och kulturvärden i sina viktigaste delar och bebyggelsen kan anpassa sig väl till landskapsrummet.
- + Tillgång till säkra gång- och cykelvägar.
- Ökad andel bebyggd mark resulterar i något minskad naturmark, något mindre skogs- och jordbruksmark och minskad vegetation.

Ett rikt växt- och djurliv:

- + Inga biotopskyddade eller andra naturmiljöer med höga värden förstörs eller tas bort.
- + Naturmiljöer med höga värden skyddas.
- + Mindre utspridd miljöbelastning genom en samlad hamnanläggning.
- Viss påverkan på artskyddad flora kan inte uteslutas.

+/- Ökad andel bebyggd mark resulterar i något minskad naturmark och något minskad vegetation. Dock ökar den totala andelen detaljplanelagd naturmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglöplikt

Planen innehåller utökad bygg-/marklöplikt för exploatering av de nya områdena på Västra Berget och Kullen, där blocksäkring måste vara genomförd på vissa närliggande tomter som särskilt utpekats i den bergtekniska utredningen. Dessa områden anges med bestämmelse **a₁** på plankartan. Detta kan dock inte helt säkerställas med utökad bygglöplikt utan ska utföras av kommunen innan anläggning av VA påbörjas. Detta i sin tur behöver säkerställas med avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

För att fälla större träd inom vissa markerade områden krävs marklov enligt bestämmelse **a₂**.

För att anlägga vägen mot Kullen (begränsad del) krävs avslutad slutundersökning av del av fornlämningen innan lov får beviljas enligt bestämmelse **a₃**.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetiden ända tills den ändras eller upphävs.

Fortsatt planarbete

Kommunen har genom BN beslutat om ny granskning av detaljplanen, som tillsammans med godkänt utlåtande, 2015-01-14, går till ny utställning (UTSTÄLLNING 2) under våren 2015. Detaljplanen beräknas därefter tas till kommunfullmäktige för antagande under 2015. Dock måste beslut på gjorda ansökningar och dispenser inväntas innan planen kan gå till antagande.

Dispens från biotopskydd för vissa åtgärder på befintliga stenmurar i odlingslandskapet har ansökts om i samband med utställningen av planen. Länsstyrelsen har medgivit dispens.

Dispens från artskyddsförordningen kan krävas för vissa arter, fortsatt hantering sker i samråd med länsstyrelsen.

Dispens från Strandskyddet krävs för utbyggnad av småbåtshamnen. Därtill krävs anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. En småbåtshamn är att betrakta som vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. Generellt gäller tillståndsplikt. För en hamnanläggning för småbåtar som upptar en areal motsvarande den illustrerade hamnutbyggnaden med 20 + 20 etappvis nya båtplatser (sammanlagt ca 3000 m²) kan det enligt förordningen 1998:1388 räcka med en anmälan om vattenverksamhet. En sådan ska insändas i tillräcklig tid innan åtgärden avses påbörjas.

Tillstånd/dispens från reservatsbestämmelser krävs för vissa åtgärder på badplatsängen. Dispensansökan har sökts i samband med första utställningen av planen. Länsstyrelsen har beviljat dispens.

Tillstånd/dispens kan krävas avseende Natura2000, detta hanteras i tillståndsärendet för utbyggd småbåtshamn.

Förordnande enligt 113 § Bygglagen behöver upphävas för delar av området genom beslut av länsstyrelsen. Ansökan om upphävande har gjorts efter utställningen av planen.

Ansökan om upphävande av förordnande enligt 113 § Bygglagen har prövats i Mark- och miljödomstolen. Beslutet från Mark- och miljödomstolen daterat 2014-11-06 att överklagan av länsstyrelsens beslut om upphävande bifalls har föranlett att kommunen gör följande slutsatser, och reviderar planförslaget enligt nedan:

- De begärda markområdena för upphävandet av förordnandet kommer att tas bort. Det innebär att de områden som skulle fastighetsregleras ligger kvar som allmän platsmark i den nya detaljplanen samt de i utställningshandlingarna två nya tomterna, med beteckning C:1 och D:2, kommer inte att genomföras och inte heller ingå i den nya detaljplanen. Det blir alltså den gällande detaljplanen från 1961 som kommer att gälla för dem.
- De två framtida tomterna/fastigheterna har ingen genomförandetid eftersom de ligger kvar i den gällande planen från 1961.
- Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen utgår ur lagstiftningen efter 2018 års utgång. Efter 1 januari 2019 gäller alltså inte kravet på upphävandet av förordnandet längre vid förändring av allmän platsmark till kvartersmark.
- Stamfastighetsägaren kan därmed efter utgången av 2018 begära nytt plantillstånd för de två tomterna. Det innebär då att planförfarandet kan koncentreras direkt på detaljplaneändring.
- Kommunen anser att befintliga transformatorer och nya avloppspumpstationer är till gagn/nyttå för fastigheterna inom detaljplaneområdet och att dessa därför inte kräver något upphävande av förordnandet enligt 113 § BL.

Plan- och genomförandebeskrivningarna kommer att förtydligas ytterligare vad avser: valet av en detaljplan, dagvatten med fördröjningsdamm mot söder, kostnader för anslutning till kommunalt VA-ledningssystem.

REVIDERINGAR

Ändrade stycken efter utställning är i beskrivningar markerade med streck i kanten, förutom rent redaktionella justeringar.

På plankartan:

- Tomterna C:1 och D:2 har utgått och planområdesgränsen har justerats motsvarande. Detaljplan från 1961 gäller där tomterna utgått.
- Till följd av att förordnande enligt § 113 BL kvarstår inom detaljplan från 1961 utgår de tomtmarksregleringar som i utställningen föreslogs vissa befintliga fastigheter.
- Justering av grundkartans fastighetsgräns för Ödsby 1:7 genom ny inmätning av gränspunkter.
- Den nedre platsen för parkering för allmänheten vid Bergsviksvägen, har delats upp samt flyttats närmare vägen, för att påverkan ska minimeras vid tomtmark.
- Textförtydligande av gräns/område för naturreservat samt strandskyddsförordnandet har gjorts.
- Har tillkommit en liten del kvartersmark **N₁** i anslutning till badplatsen innehållande handikapparkering och förrådsbyggnad för gemensamhetsanläggning.
- Prickmarksmarkering har förtydligats på vissa tomter.
- Under ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN har under Allmänna platser LOKALVÄG ersatts med **LOKALVÄG 30**. Kvartersmark har uppdelats i mark för allmänt respektive

enskilt ändamål. Användning betecknat med N1 (friluftsbad) har flyttats till Kvartersmark för allmänt ändamål.

- Under UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER:
 - under **våtmark** anges kapacitet/funktion på damm ingående i dagvattenhantering. Vattenvolymen ska vara minst 335 m³.
 - förråd för gemensamhetsanläggning/småbåtshamn, **frd₁** är placerade inom mark med användning **PARK** respektive **N₁** (friluftsbad) men med samma bestämmelser i övrigt.
 - planbestämmelser med beteckningarna y_1 och y_2 har ersatts med beteckningarna **utf₁** respektive **utf₂**.
- Under BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE har inom kvartersmark planbestämmelse med beteckningen y_3 ersatts med beteckningen **y**.
- Den förslagna nya avloppspumpstationen **E₂**, placerad på fastigheten Ödsby 1:15 i utställningshandlingen, har flyttats till intilliggande gatumark (Södervägen).
- Under Placering, utformning har kompletterats med beteckning för högsta byggnadshöjd för tekniska anläggningar.
- Har införts bestämmelse om stängsling för skydd mot fall i anslutning till vissa branta partier i naturmark. Planbestämmelse **m₂** införs under Risk- och störningsskydd.
- Tillägg av rubriken UPPLYSNINGAR med illustration angående byggnadshöjd och förklaringar avseende tillståndspliktig vattenverksamhet, dagvattenhantering, bergsstabilitet vid lovgivning för anläggningsarbeten samt om Gullmarns naturreservat och bygglovsbefriade åtgärder.
- Under Byggnadsteknik har bestämmelsen **b₂** kompletterats till innehåll och tillkommit i branten från Ornås mot Ängen.
- Under VATTENOMRÅDE har kompletterats med område **WB₂** för brygganläggning inom fastigheten Ödsby 1:4.
- Justering av administrativ gräns **a₁**, avseende bergssäkringsområdet på Västra Berget.

På illustrationskartan:

- Tomterna **C:1** och **D:2** har utgått samt i övrigt i tillämpliga delar enligt plankartans förändringar.

I planbeskrivningen:

- Under **Syfte** har förtydligats angående de till planbeskrivningen kompletterande programmen och dess funktion för att tillgodose riksintressen och planens framtida tillämpning.
- Under **Förordnanden** redogörs om förordnandet av 113 § BL, dess ansökan om upphävande och prövning i MMD.
- Har under **GEOTEKNIK**, *Släntstabilitet* och *Byggnadstekniska bestämmelser* kompletterats med uppgift om markbelastningar till stöd för planbestämmelser.
- Har under **Teknisk försörjning**, DAGVATTEN förtydligats angående Sörgårdsdammen.

- Har under **GEOTEKNIK, Rasrisk, berg och block** förtydligats om förutsättningar och åtgärder angående bergsrensning inom område med planbestämmelse a_1
- Under **Rasrisk, berg och block** har av planförfattaren kompletterats med berg- och blockinventering för vissa utvalda områden med branta partier enligt grundkartan vid befintliga fastigheter inom delområdet Ravinen. Bilaga till planhandlingarna.
- Under **Störningar, hälsa och säkerhet** redovisas om skyddsstängsling mot falloolyckor.
- Under **Fortsatt planarbete** redovisas den fortsatta tidplanen och nya ställningstaganden samt klargörs om läget angående gjorda ansökningar och dispenser.

I genomförandebeskrivningen:

- Under **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap** förtydligas angående busshållplats vid Gårviksvägen. I tabell för genomförande- och driftsansvar är förtydligt om bergsäkring och våtmarksområdet Sörgårdsdammen samt tillagt ytterligare drift- och genomförandeansvariga.
- Under **Avtal** förtydligas hur befintliga fastigheter inom gräns med administrativ bestämmelse a_1 och utpekade som fastighet med risk för berg- och blockras, enligt bergteknisk utredning, ska säkerställas genom bergsrensning innan VA-arbetena påbörjas. Genomförande säkerställs genom avtal mellan kommunen och fastighetsägare.
- I genomförande- och driftansvarstabellen har under **Kvartersmark** lagts till egenskaper angående *bergsrensning inom område a_1* .
- I genomförande- och driftansvarstabellen har under **Allmänna platser** lagts till egenskaperna *gångväg i NATUR₁* och *busshållplats*.
- Under **TEKNISKA FRÅGOR** redovisas:
 - tillkommande *PM-Geoteknik, Rev 2013-06-01*, med kompletterande uppgifter om släntstabilitet och markbelastningar.
 - förtydligas att den av Bergab utförda rapporten *Bergteknisk utredning av seende risk för ras och blocknedfall*, daterad 2010-11-15, även innehåller revidering A, daterad 2012-05-08.
 - att okulär berg- och blockinventering av vissa, enligt grundkartan, branta partier har genomförts under mars 2015 av planförfattaren och redovisas i bilaga.

HANDLÄGGNING

Planbeskrivningen har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB i samarbete med Munkedals kommun. Medverkande har varit Mattias Öhlin, Per-Yngve Johansson och Bengt-Arne Svensson från Contekton och Ronny Larsson från kommunen. Delar av beskrivningen stödjer sig på utredningar utförda av angivna konsultföretag.

Munkedal mars 2015

Ronny Larsson
Fysisk planerare
Samhällsbyggnadssektorn
Munkedals kommun

Mattias Öhlin
Arkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB