

# Detaljplan för del av Ödsby 2:24 Carlanders båtvarv

*Munkedals kommun, Västra Götalands län*



## **Planbeskrivning** **Genomförandebeskrivning**

---

Antagandehandling 2010-06-22, rev 2010-09-15

Diarienummer: 2009-000155

Planen antagen av KS 2010-10-07

Laga kraft 2011-08-15

# Detaljplan för del av Ödsby 2:24 Carlanders båtvarv

*Munkedals kommun, Västra Götalands län*

## Planbeskrivning

---

### Handlingar

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Bergteknisk rasriskutredning, Bergab 2010-05-25

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett service- och hamnkontor samt förrådsbodar inom fastigheten som används för båtvarv och småbåtshamn. Gällande plan medger inte bebyggelse på föreslagna platser.

Planen ger möjlighet att uppföra ett service- och hamnkontor på en klippa, där man har god utblick över småbåtshamnen. Byggnaden får en yta av maximalt 110 m<sup>2</sup> och en utformning som en månghörnig byggnad i ett plan.

Planen ger också möjlighet till uppförande av ett 15-tal förrådsbodar för småbåtshamnens behov. De får en traditionell utformning med sadeltak och gavlar mot hamnen.

Ett detaljplaneprogram bedöms ej nödvändigt att upprätta, då planen avser en mindre förändring i befintlig detaljplan och har stöd i översiktsplanen. Planen omfattar någon minskning av naturmark med enskilt huvudmannaskap. Den bedöms i stort sakna intresse för allmänheten.

### Förenlighet med 4 och 5 kap MB

#### Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4, särskilt beaktats. Om kriterierna i denna uppfylls kan planen bedömas medföra betydande miljöpåverkan. I detaljplanen har kriteri-

erna inte ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därför bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för något av de ändamål som anges i 5 kap. 18§ PBL, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2, inte behöver särskilt beaktas. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

## Plandata

### Läge och markägare

Planområdet ligger i Ödsby och utgör en mindre del av Carlanders Båtvarv. Det har en areal av ca 0,5 hektar och ägs av Carlanders Båtvarv AB.



Platsen för förrådsbodar bakom båtarna

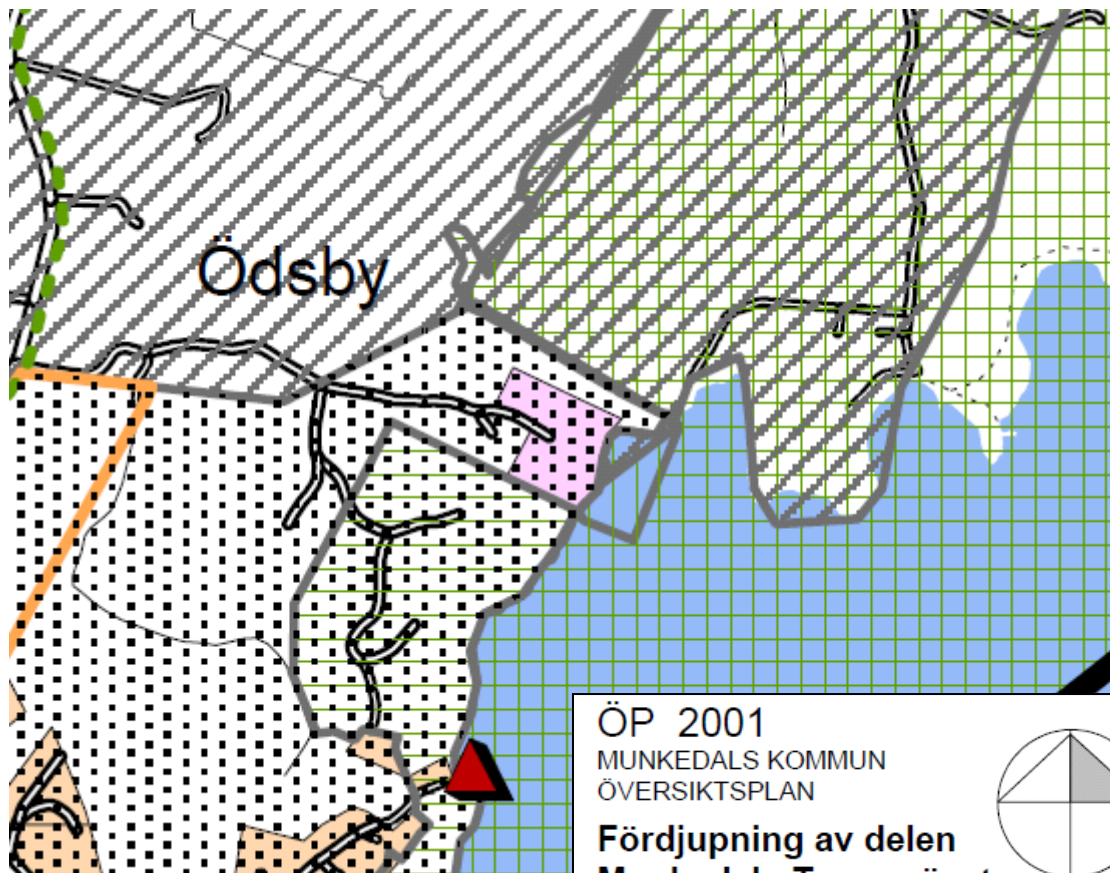
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, riksintressen och förordnanden

Den kommunomfattande översiktsplanen är antagen år 2001. Markanvändningen anges som befintligt verksamhetsområde och område där komplettering till befintlig bebyggelse kan vara möjlig samtidigt som natur- och kulturintressen kan bevaras.

På översiktsplanens bestämmelsekarta anges aktuella förordnanden och rekommendationer för planområdet. Området ingår i område av riksintresse för naturvård, kulturmiljö eller friluftsliv. Vattenytan inom planområdet omfattas av Natura 2000-förordnande.

# Utdrag ur ÖP 2001 MUNKEDALS KOMMUN ÖVERSIKTSPLAN



**ÖP 2001**  
 MUNKEDALS KOMMUN  
 ÖVERSIKTSPLAN  
**Fördjupning av delen**  
**Munkedal - Tungenäset**

Antagen av kommunfullmäktige  
 2001-11-28

## OMRÅDE FÖR BEBYGGELSE, VERKSAMHETER MM

- Befintlig bostadsbebyggelse
- Framtida bostadsbebyggelse - planlagt
- Reservområde för bostadsbebyggelse
- Område där komplettering till befintlig bebyggelse kan vara möjlig samtidigt som natur- och kulturintressen kan bevaras
- Allmänt ändamål
- Befintligt verksamhetsområde
- Framtida verksamhetsområde - planlagt
- Reservområde för verksamheter
- Centrumverksamhet
- Friluftsliv/park/idrottsområde
- Framtida camping
- Strategiskt område

## OMRÅDE MED OFÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

*Inom område där två eller flera intressen prioriteras bedöms dessa kunna samverka under hänsyntagande till varandra*

- Område där naturvärdena skall prioriteras
- Områden där särskild hänsyn skall tas till naturvårdens intressen
- Område där kulturmiljövärdena skall prioriteras
- Områden där särskild hänsyn skall tas till kulturmiljövårdens intressen
- Område där friluftslivets intressen skall prioriteras
- Områden där särskild hänsyn skall tas till friluftslivets och turismens intressen
- Värdefullt område för jordbruk
- Värdefullt område för skogsbruk
- Särskilt värdefulla havs- och vattenområden/vattendrag
- Djuphamnsresurs
- Övrigt mark- eller vattenområde

Det ingår i det geografiskt avgränsade riksintresset "den obrutna kusten" enl MB kap 4, där turism och friluftsliv, främst det rörliga friluftslivet, särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Ett genomförande av planen strider inte mot ovan nämnda riksintressen eftersom fastigheten är ianspråktagen av byggnader och hamnanläggningar och knappast är tillgänglig för rörligt friluftsliv idag. Genomförandet gynnar det båtburna friluftslivet.

Utmed Saltkällefjorden omfattas större delen av marken av strandskydd och av naturreservat. Planområdet ligger utanför dessa förordnanden.

Saltkällefjorden är en vattenförekomst enligt Förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Vattenområdet omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer.

### **Gällande detaljplan**

För området gäller detaljplan för Ödsby 2:24 m fl fastigheter som är upprättad år 1999. Den vann laga kraft 2003-04-10. Den omfattar hela varvsområdet samt utfyllnadsområden i väster, total yta ca 8 hektar.

I gällande plan är det nu aktuella planområdet till större betecknat som naturmark, med enskilt huvudmannaskap.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och byggnämnden har ställt sig positiv till en planändring i ett förhandsbesked 2009-08-26.



Platsen för servicebyggnaden vid flaggstången

# Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet ligger i nordöstra delen av båtvarvet. Marken består i söder av en bergknal som i sin södra del är kal eller bevuxen med små buskar, medan den på nordsidan kringgärdas av lövträd. Norrut består marken av en grusad yta närmast hamnen och där-efter låg buskvegetation fram till tomtgränsen. Marken norr om planområdet är lövskog med bevarandevärde.



Låg buskvegetation och träd närmast den östra tomtgränsen

### Geoteknik, radon och markmiljö

Gällande detaljplan bygger på omfattande geotekniska utredningar. Där bebyggelse av förrådsbodar planeras kommer gällande detaljplans bestämmelse om maximal markbelastning av 5 kPa beaktas. Där servicebyggnaden planeras består marken av berg. Det finns en naturlig spricka i berget som kommer att bli gräns för tomtplatsen.

Berget kan innehålla höga halter av radon. Servicebyggnaden kommer att bli grundlagd på berg. Den bör få radonsäkert utförande såvida inte mätningar visar att det är onödigt.

Området har tidigare inte varit exploaterat. Risken bedöms därför låg för att påträffa markföroreningar.

En bergteknisk rasriskutredning har utförts av Bergab under våren 2010. Den visar att de naturliga bergslänterna är stabila och ingen risk för ras föreligger. En bestämmelse har införts att efter utförda bergschaktåtgärder ska en bergteknisk besiktning utföras och slänterna vid behov säkras.

## Bebyggelseområden

### Servicebyggnad

Byggnaden förläggs till klippan vid hamninloppet, där det finns god överblick över hamnen och det angränsande vattenområdet. I förhållande till samrådsförslaget har placeringen studerats ytterligare i samband med att en laserscanning av berget utförts. Byggnaden förläggs till en yta som skapas genom en mindre plansprängning på en höjd av ca tre meter över havet. Sprängningen avslutas mot en befintlig spricka i berget för att få en naturlig avgränsning mot klippan. Byggnaden får en yta av maximalt 110 m<sup>2</sup> exklusive taksprång och en utformning som en månghörnig byggnad i ett plan. Den minskade takhöjden gör att husets höjd underordnar sig klippan. Ett fotomontage på nytt utförande har utarbetats, se nedanstående bild. Fasader kommer att utföras i röd träpanel eller lokalt stenmaterial. Takmaterial ska vara av icke reflekterande material. Max takvinkel 23 grader. Bestämmelser om ovanstående utformning har införts.

Tillgängligheten till servicebyggnaden kommer att lösas med ramper, vilket bevakas vid bygglovsprövning. En bestämmelse om att planområdet inte får delas upp i flera tomter har införts eftersom tillkommande byggnader ska utgöra en del av hamnanläggningen.



Planerad servicebyggnad, fotomontage

### Förrådsbodar

Planen redovisar en byggrätt för förrådsbodar. Bodarna kommer sannolikt att uppföras som tre längor med 5 förrådsbodar i vardera längan, bodarna får sammanbyggas. Varje bod får ha en byggarea av högst 15 m<sup>2</sup> och en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter. De får inte isoleras eller förses med vatten och avlopp. Sammanlagd fönsterarea per bod får inte överstiga 1 m<sup>2</sup>. Max takvinkel 35 grader. Varje bod får en gavel mot hamnen. De får fasader av trä som rödmålas och tak av takpannor. De planerade förrådsbodarna ligger inom Gullmarns naturvårdsområde. Att uppföra nya byggnader inom naturvårdsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

## Infrastruktur

En enkel väg för lätta fordon dras fram till foten av klippan nära servicebyggnaden. För parkering kommer användas befintlig markparkering i nordväst där det finns gott om parkeringsplatser. Någon ytterligare parkering är inte nödvändig för den tillkommande bebyggelsen.

Fastigheten har ett enskilt VA-nät som innehåller en avloppsanläggning som är godkänd 2003. Den har biologisk rening och fosforreduktion. Kapaciteten är 4-5 personer. Den bedöms tillräcklig även för servicebyggnaden då personalstyrkan inte kommer att ökas. Dagvatten kommer att föras i ledning till kasettmagasin och vidare till befintlig damm. Den föreslagna exploateringen bedöms därmed inte påverka vattenkvalitén i Saltkällefjorden och miljökvalitetsnormerna. Natura 2000-området Gullmarsfjorden bedöms ej heller påverkas, då både dagvatten och avloppsvatten hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Fortum är elleverantör och har inom planområdet matarkabel 12 kV och lågspänning 0,4 kV. Den planerade bebyggelsen ansluts till befintligt el-nät. Området är anslutet till telenätet via Skanovas kabel som försörjer befintliga byggnader på fastigheten.

## Friområden

Området omfattas inte av strandskyddsbestämmelser. För närvarande kan allmänheten nå klippan och strandområdena på naturmark utanför varvs- och hamnområde. Denna möjlighet bibehålls även om den blir smalare. Servicebyggnaden placeras nere vid inloppet i anslutning till småbåtshamnen, den övriga delen av berget förblir oexploaterat och är tillgänglig för allmänheten.



Spricka i berget vid platsen för servicebyggnad



## **Miljökonsekvenser**

### **Naturvärden**

De naturvärden som finns på och kring klippan blir påverkade genom tillkomsten av servicebyggnaden. Påverkan bedöms dock som liten, då klippan redan idag fungerar som en del av hamnen och utgör dess avgränsning österut. Genom att byggnaden placeras lågt kommer klippans huvudkaraktär att behållas. Förrådsbodarna blir huvudsakligen placerade på den grusade marken och till mindre del på naturmark. Värdefull lövskog berörs inte.

### **Landskapsbild**

Påverkan på landskapsbilden kommer att bli mycket måttlig då bebyggelsevolymen kommer att underordna sig landskapet. Genom en medveten volym- och fasadutformning kan byggnaden upplevas positivt i landskapet. Förrådsbodarna blir huvudsakligen placerade på den grusade marken och till mindre del på naturmark. Den befintliga trädrån mot grannfastigheten behålls.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

## **Revidering**

Efter utställningen har plankartan reviderats med förtydligande om byggrätt för förrådsbodarna och med koordinatuppgifter. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att Länsstyrelsens tillstånd krävs för uppförande av byggnader inom naturvårdsområde.

Margareta Lannér-Hagentoft  
Planarkitekt  
COWI AB

Ronny Larsson  
Fysisk planerare  
Munkedals kommun

# Genomförandebeskrivning

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet skall ske. Den skall framförallt ange medel som behövs för att genomföra planen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

### Huvudmannaskap

För den framtida utbyggnaden på kvartersmark svarar fastighetsägaren. Fastighetsägaren är huvudman för gator och andra allmänna platser. Det råder därför enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken som berörs i planen är naturområde i östra delen av planområdet. Fortum har hand om elförsörjningen och Skanova har hand om teleförsörjningen.

### Tidsplan

Planförslaget sändes ut för samråd under februari-mars 2010. Planen kommer att ställas ut under tredje kvartalet och antagande beräknas ske under fjärde kvartalet 2010.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra planen utan skyldighet till ersättning för utebliven byggrätt.

## FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor ska regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och ägaren till Ödsby 2:24.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp

Planområdet har enskilt vatten och avloppsnät. Servicebyggnaden kommer att anslutas till detta nät. Dagvatten från samtliga byggnader tas om hand lokalt och fördröjs i kasettmagasin.

### El- och teleledningar mm

Fortum är elleverantör och har inom planområdet matarkabel 12 kV och lågspänning 0,4 kV. Vid en ev ändring på dessa kommer den som begär ändringen att stå för kostna-

den. Kontakt tas med Fortum i god tid. Kabelanvisning för markkabel måste anropas innan anläggningsarbete påbörjas.

Området är anslutet till telenätet via Skanovas kabel som försörjer befintliga byggnader på fastigheten. Kan inte anläggningen vara kvar i sitt nuvarande läge förutsätts att exploatören står kostnaderna för ev undanflyttning. Beställning på eventuell undanflyttning ska i god tid inkomma till Skanova AB.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planläggningen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal med kommunen som biläggs. Utbyggnad av vägarr och VA på kvartersmark bekostas av exploatören.

## **MEDVERKANDE**

Denna handling har upprättats av arkitekt SAR/MSA Margareta Lannér-Hagentoft, COWI AB, på uppdrag av exploatören. I planarbetet har närmast från kommunen medverkat fysisk planerare Ronny Larsson.

Margareta Lannér-Hagentoft