



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM till detaljplaner för delar av
SUNDSANDVIK

Högås församling, Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 18 augusti 2005



Sundsandviks läge inom Uddevalla kommun

SYFTE och HUVUDDRAG

Ett planprogram ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet. Alla frågor som diskuteras i det här planprogrammet kan sedan inte behandlas i en och samma detaljplan. Vissa frågor och områden kanske inte ens behöver bli föremål för planläggning inom överskådlig tid eftersom frågorna kan avgöras på annat sätt. Bl a utefter länsväg 160 kan ett upphävande av gällande plan övervägas utan att ny plan behöver upprättas.

Det östra område som i dag innehåller små båtbyggor och en kaj ägs av kommunen (Högås- Sund 1:91) och föreslås utvecklas med nya byggor. Området benämns nedan ”den östra småbåtshamnen”

Utefter stranden mellan Sunds Marin (Högås- Sund 1:58) och den östra småbåtshamnen finns privatägd mark. Allemansrätten gäller redan i dag där bostadshus saknas mellan vägen och stranden. Sjöbodrar och byggor kan tillåtas där om inte allmänhetens tillträde till fots försvåras. Inom Högås- Sund 1:24 finns dock ett bostadshus vid stranden, varför allemansrätten således inte gäller mellan vägen och stranden på 1:24.

Sunds Marin får bygga till sin verkstadsbyggnad och utveckla sin hamn. Det planerade utbytet av lyftkranen behöver inte detaljplaneprövning.

Om markägaren så vill kan det i framtiden komma att aktualiseras en småbåtshamn mellan Sunds Marin och Nötesundsbron.

Strandområdet mellan Nötesundsbron och Vadbodholmen föreslås förbli obebyggt och därmed tillgängligt enligt allemansrätten för bad och rekreation. Inom Högås- Sund 1:42 finns dock en byggnad som enligt uppgift används som gäststuga/ fritidshus. Innanför jordbruksfastigheternas strandområde är djurhållning och jordbruk tänkt att kunna fortsätta även i framtiden. Eventuellt kan en besöksparkering iordningställas utefter den enskilda vägen, nära länsväg 160. Inga helt nya byggor bör tillkomma.

Solgläntan (Högås- Sund 1:21 och 1:78) föreslås bebyggas med nya bostäder, preliminärt 10-16 st.

All ny bebyggelse förutsätts anslutas till det kommunala VA-nätet.

Befintliga gångstigar som inte har stöd i detaljplan eller fastighetsbildning kan behöva ”säkras” genom ny detaljplan.

Nästan allt byggande i vatten, såsom t ex flytbryggor, fasta byggor, kajer och utfyllnader, kan kräva tillstånd enligt 11 kapitlet Miljöbalken (”Vattendom”) oberoende av om detaljplan och bygglov erfordras eller inte. Länsstyrelsen avgör om vattendom krävs eller inte för en viss åtgärd.

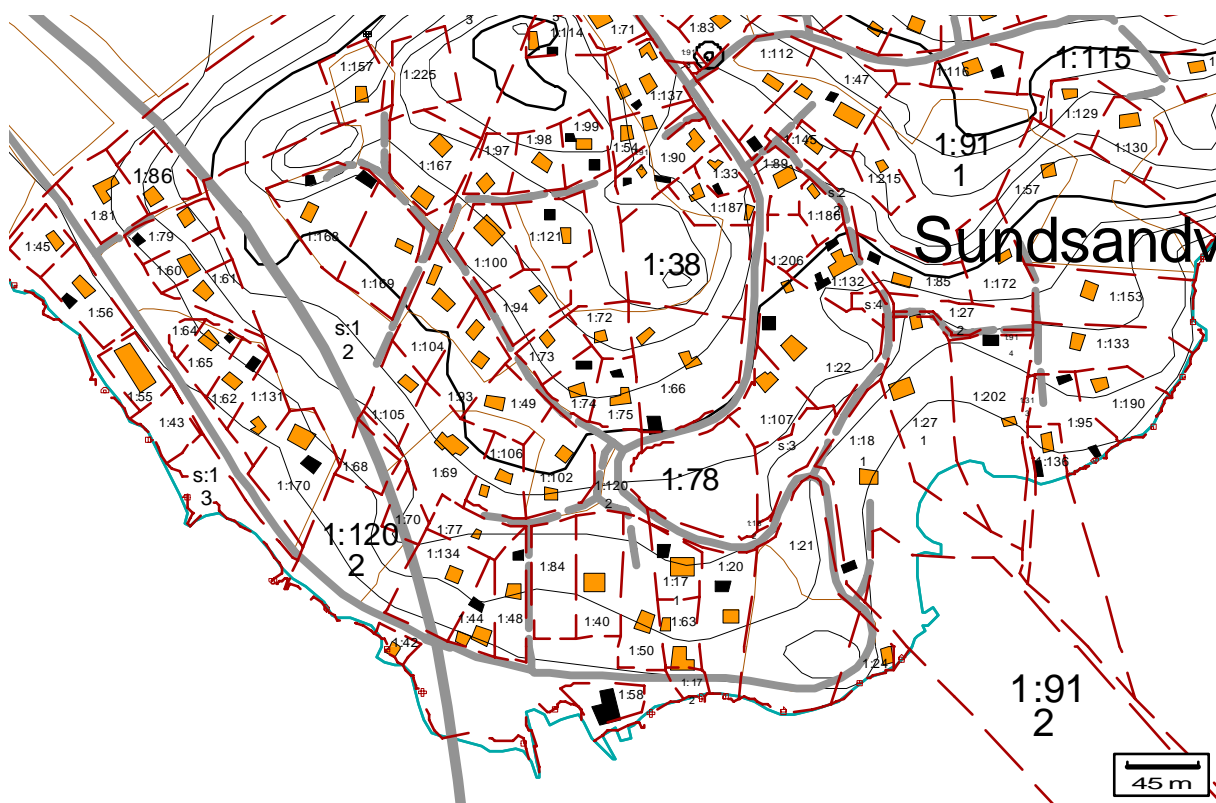
PLANOMRÅDET

Efter detta programsamråd kommer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till hur planarbetet ska fortsätta och vilka delområden som ska prioriteras när det gäller att upprätta detaljplaner. De första två detaljplanerna är preliminärt tänkta att omfatta Sunds marin och den östra småbåtshamnen resp Solgläntan.

Inom alla de delar av Sundsandvik som inte omfattas av modern detaljplan bör nya detaljplaner på sikt upprättas. Utefter länsväg 160 kan upphävande av den gamla avstyckningsplanen övervägas.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger Högså- Sund 1:91, vilket bl a är området för den östra småbåtshamnen. All övrig mark är privatägd.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

* Kustzonen utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter (såsom Sundsandvik).

Havstensfjorden, som börjar någon kilometer öster om Sundsandvik, utgör riksintresse för naturvården enligt MB 3:6. Fjorden utgör ett Natura 2000-område och Länsstyrelsen arbetar med att bilda ett naturreservat för fjorden och vissa strandområden. Sundsandvik berörs inte direkt av detta reservat.

Översiktsplaner

Översiktsplanen 2002 föreslår kompletteringsbebyggelse inom två delområden av Sundsandvik, varav det södra (Solgläntan) nu aktualiseras. Det norra området, som ligger uppe på berget inom den kommunägda fastigheten 1:91, bedöms för närvarande inte vara aktuellt att exploatera.

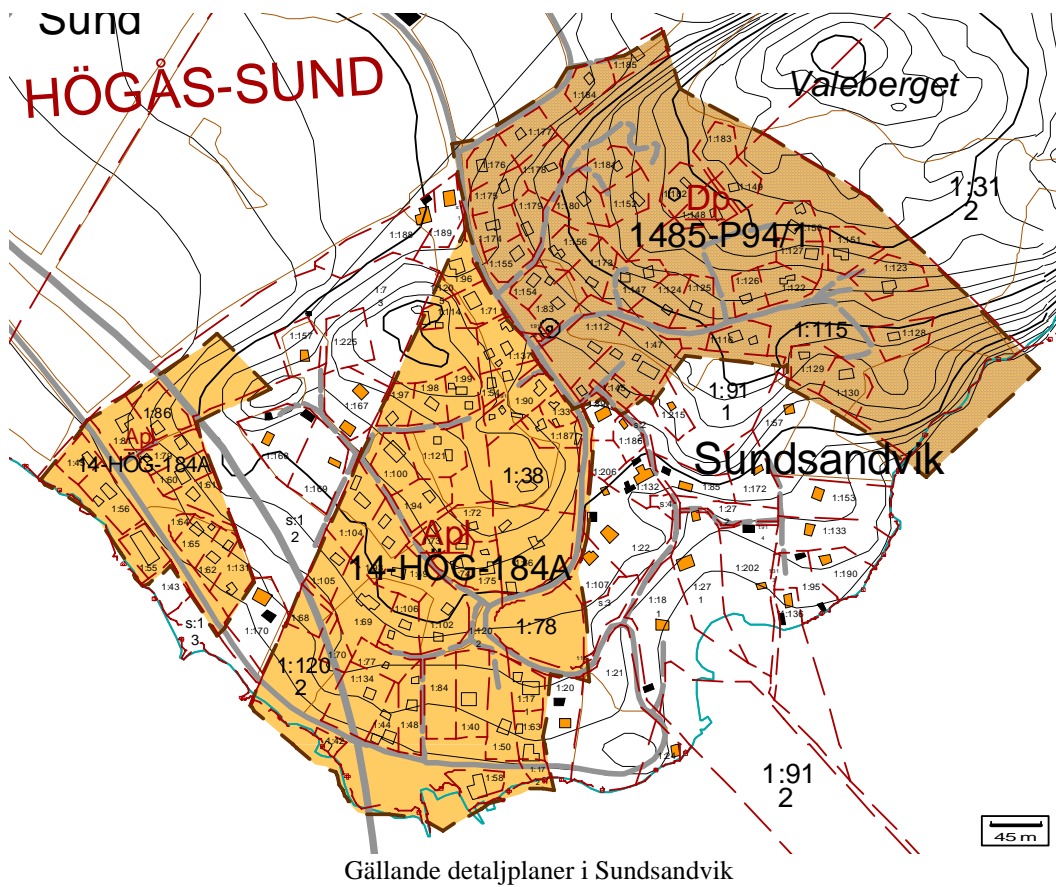
I övrigt anger översiktsplanen bl a de riksintressen mm som beskrivs ovan.

Detaljplaner

I Sundsandviks nordöstra del finns en modern detaljplan som antogs 14 dec 1993. Genomförandetiden upphör 13 januari 2009. Dess byggrätt innebär att ”åretruntstora” villor kan byggas. (Miljö och Stadsbyggnads arkivnummer är **Hö 106**. Markerad med **Dp** på nedanstående karta).

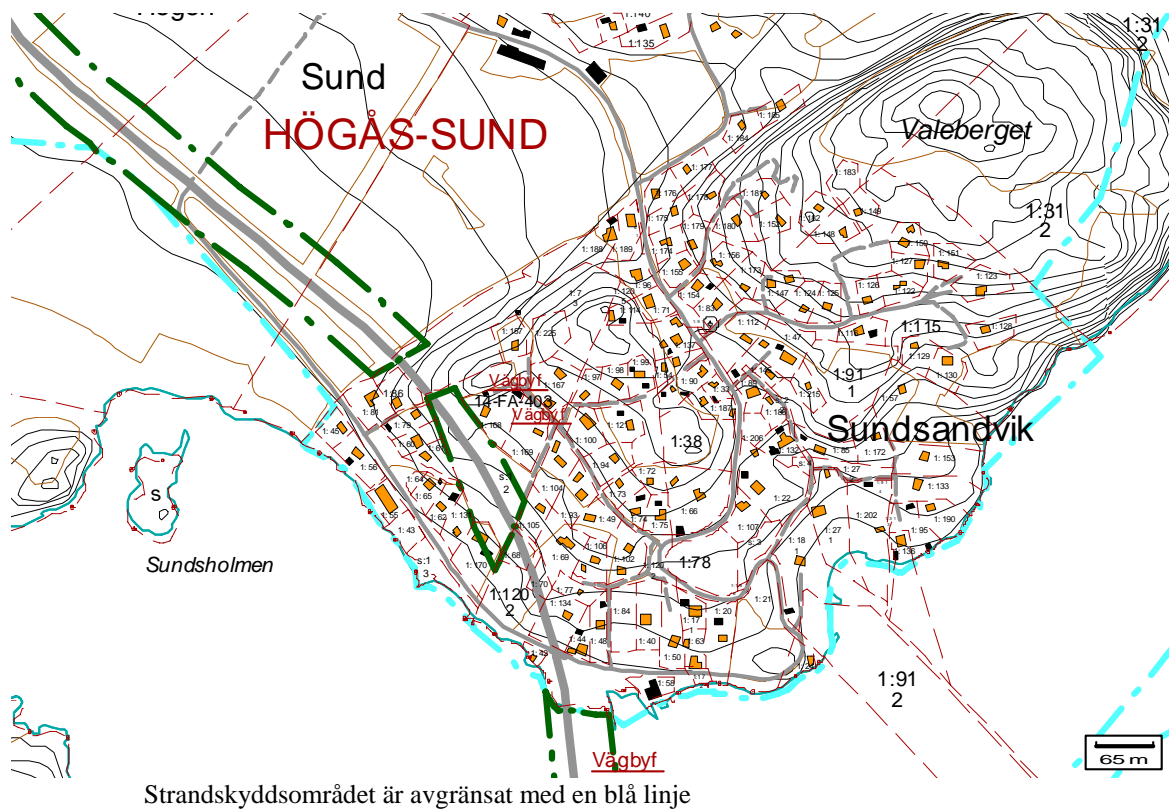
Inom de västra delarna av tätorten finns en avstyckningsplan som fastställdes 5 feb 1940. Den gäller som en detaljplan enligt PBL och genomförandetid saknas. Avstyckningsplanen anger vad som är kvartersmark resp allmän plats men anger inte byggrätternas storlek. Strandområdena är allmän plats. Under länsväg 160 finns delvis kvartersmark, vilken borde ha upphävts eller ändrats i samband med att vägen och bron byggdes på 1960-talet. Vad gäller kvartersmarken upplevs avstyckningsplanen som omodern. (Miljö och Stadsbyggnads arkivnummer är **HÖ 12**. Markerad med **ApI** på nedanstående karta)

Inom resterande delar av Sundsandviks tätort saknas detaljplaner.



Strandskydd

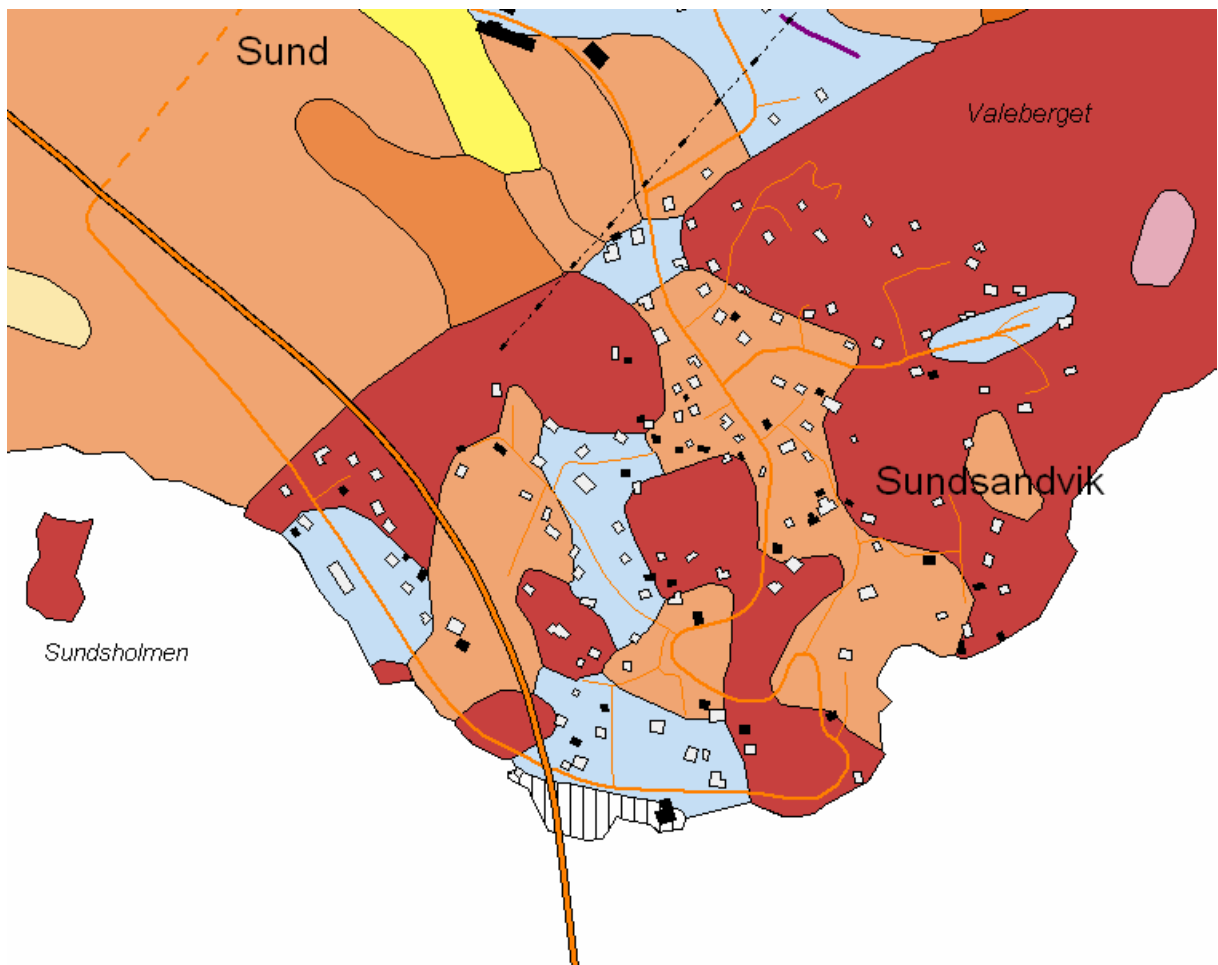
På land gäller inte strandskydd inom områden med gamla detaljplaner. Väster om Sundsandviks tätort gäller däremot strandskydd. I vattenområdet gäller strandskyddet max 300 meter från land, dock längst till mitten av Nöte Sund.



NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation samt geotekniska förhållanden

Sundsandvik är en kuperad tätort med en smal strandplatå. Enligt sjökortet finns det ett relativt smalt grundområde, 0-3 meter djupt, närmast stranden. Eftersom sjökortet är småskaligt går det inte att se områdets exakta bredd. Som i många andra kustorter finns det ett landområde som består av utfyllnader på tidigare grunda bottnar. Det ligger kring Nötesundsbrons landfäste. Vissa områden utgörs av berg i dagen medan andra är skogbevuxna eller består av anlagda trädgårdar. Jordarterna på markytan består av sandig morän eller postglacial mellansand. Beskaffenheten av sjöbotten invid stranden är inte karterad.



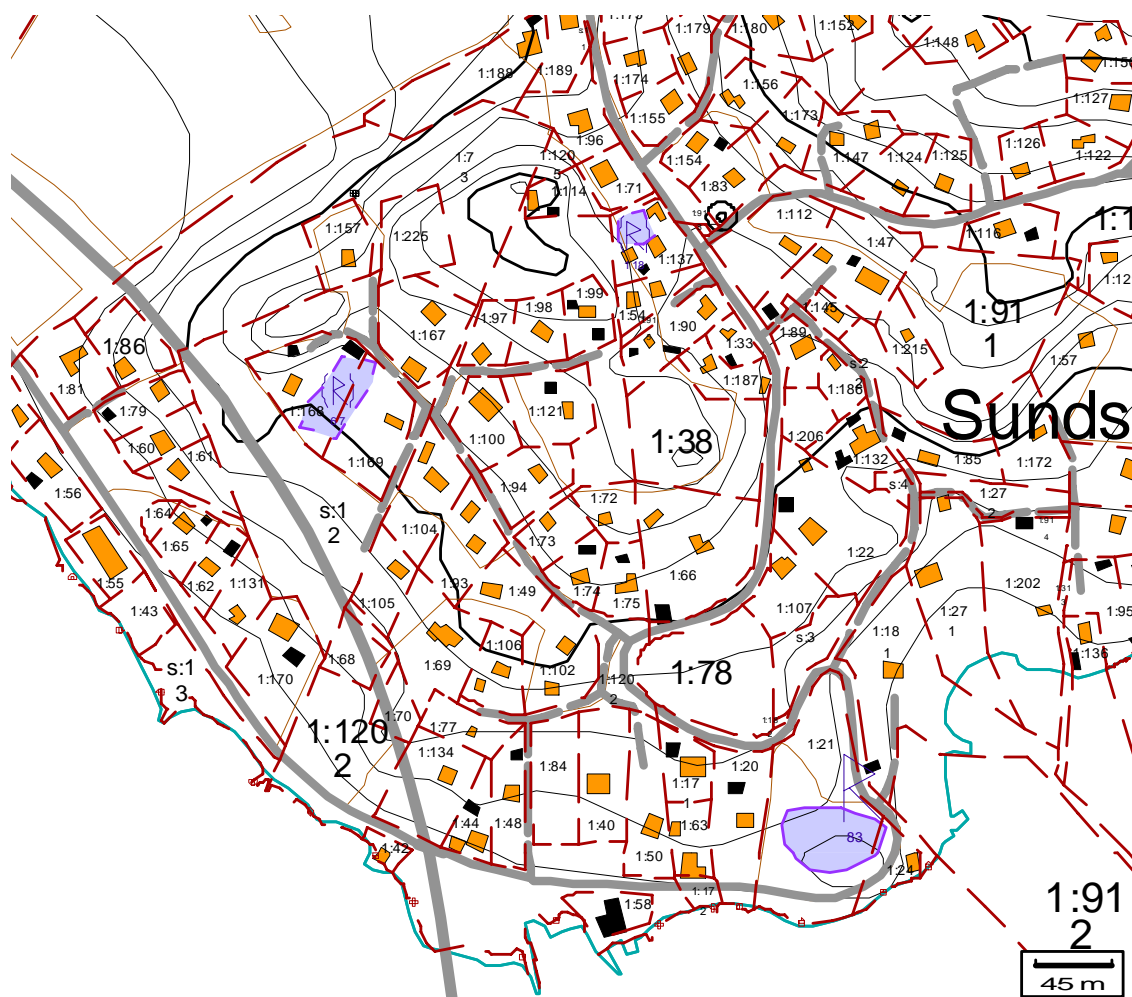
Utdrag ur jordartskartan vid Sundsandvik

Rött= urberg, Blått = sandig morän, Rosa= postglacial mellansand eller grovsand,
Vitt streckat vid stranden= utfyllnad på okänt underlag

Fornlämningar

På kartan nedan redovisas de kända fornlämningar som finns inom eller i omedelbar närhet av programskissens område. Den sydöstra, Högåas nr 83, berörs av tänkt planläggning för nya bostäder. Fornlämningen utgörs av en skansanläggning där vissa vallar fortfarande är synliga. Den byggdes på 1700- talet och skulle med hjälp av kanoner

kunna stoppa fientliga fartyg i Nöte sund. Skyddsavstånd mm runt fornlämningen kommer att fastläggas i kommande detaljplanearbete.



Fornlämningar enligt kartprogrammet AutoKaVy

Kulturmiljövårdsprogrammet, antaget av KF 9 april 2002

Programmet gör följande bedömning:

Färjeläget och de två tillfartsvägarna ingår i Vägverkets urval av vägminnen år 1991. De exemplifierar de många överskeppningslägen och färjelägen som varit knutna till våra kommunikationsstråk. Nötesund med tillfartsvägar och färjelägen liksom bron belyser skilda tiders lösningar för att övervinna hinder i kommunikationsstråken. Tillfartsvägarnas utseende härstammar från tiden då biltrafiken vuxit sig stark och etablerad, men ännu inte nått dagens proportioner.

Åtgärdsförslag

Tillfartsvägarnas nuvarande utseende i dag bevaras. Färjeläget på norrsidan bör underhållas så att det kan behålla sitt huvudsakliga utseende. Skyltning vid färjeläget på båda sidor om sundet rörande färjelägets kulturhistoriska värde bör genomföras. Underhåll av stengårdister samt färjeläget bör ombesörjas. Vid eventuella vägombyggnader skall samråd ske med Bohusläns museum.

Bebyggelse och service

Sundsandvik är nästan enbart bebyggt med enbostadshus. Några hus har varit åretruntbebodda alltsedan de byggdes, medan andra alltid har varit fritidshus. Ytterligare några är permanentade fritidshus, en utveckling som tog fart när kommunen anlade ett VA-nätet på 1990-talet. Ett flerbostadshus finns och det ligger vid stranden i väster. På dess tomt har fram till 1970-talet funnits en lanthandel.

Öster om bron finns på Högås- Sund 1:58 ett företag, Sunds Marin, som installerar, underhåller och reparerar marinmotorer och de har även en viss annan båtservice. Där har en gång i tiden legat ett bussgarage och ett färjeläge.



Bakom det f d färjeläget ligger Sunds Marin. Kranen avses ersättas av en rälsburen portalkran.

En barnkoloni och ett feriehem, Solgläntan, revs på 1980-talet. Där har vid flera tillfällen diskuterats nya bostäder. Frågan om att upprätta detaljplan för nya bostäder har nyligen blivit aktualiserad.

Livsmedelsbutik och bensinstation finns i Rotviksbro, ca 5 kilometer från Sundsandvik. Övrig service finns i Henån, ca 9 kilometer bort och i Torps köpcentrum, ca 12 kilometer från Sundsandvik.

Busstrafik

Länsväg 160 trafikeras av busslinje 375, vilken måndag – fredag har 14 dagliga turer till Rotviksbro- Torps köpcentrum- Uddevalla, samt 15 turer till Henån. Vid Sundsandviks busshållplats finns en gångtunnel under länsvägen.

Gångvägar, bilvägar och parkering

Sundsandviks befintliga bilvägnät och gångstigar särredovisas på en särskild karta. Officiella vägnamn saknas i Sundsandvik.

Länsväg 160 går genom och över Sundsandvik, upp på Nötesundsbron som invigdes år 1966. Tillåten hastighet är 70 km/h.

Genom hela tätorten finns en huvudväg, betecknad ”Högås- Sund G:a 1”, som förvaltas av en samfällighetsförening. Övriga vägar och gångstigar saknar formell förvaltning, men åtminstone körvägarna torde i praktiken skötas av de hushåll som trafikerar vägen. De flesta gångstråk och bilvägar som ligger utanför detaljplan och som inte har någon formell förvaltning har ett ”indirekt” stöd genom att det har lämnats en ”kommunikationsfastighet” när bostadsfastigheterna avstyckades. Vissa hävdvunna gångstigar löper dock i kanten av bostadsfastigheter eller inom jordbruksfastigheter.

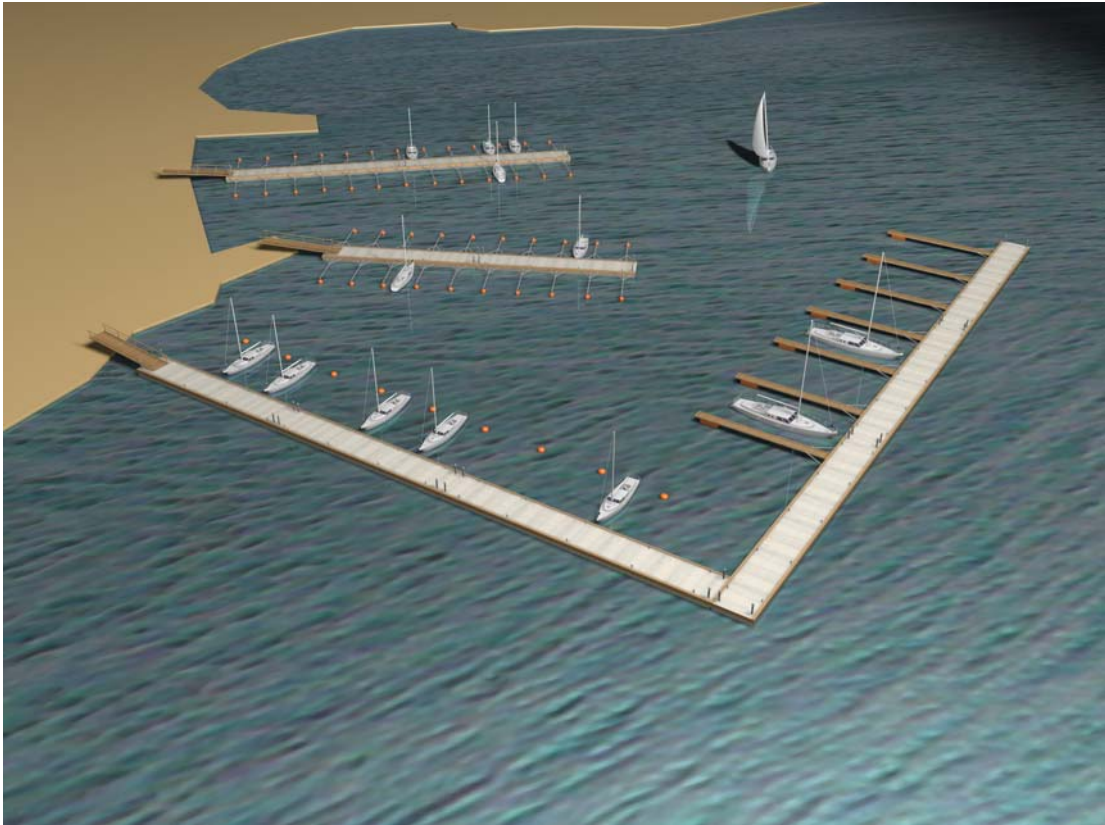
Varma badvänliga sommardagar kan det stå så många bilar parkerade utefter västra delen av huvudvägen (G:a 1) att större fordon inte kommer fram.

Vatten och avlopp

Inom hela Sundsandvik finns ett verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Området försörjs från Uddevalla via sjöledningarna Unda- Utby- Hafssten. I Sundsandvik finns en vattenreservoar. All ny bebyggelse förutsätts anslutas till VA-nätet.

IDÉER FÖR PLANOMRÅDET, Se programskissen

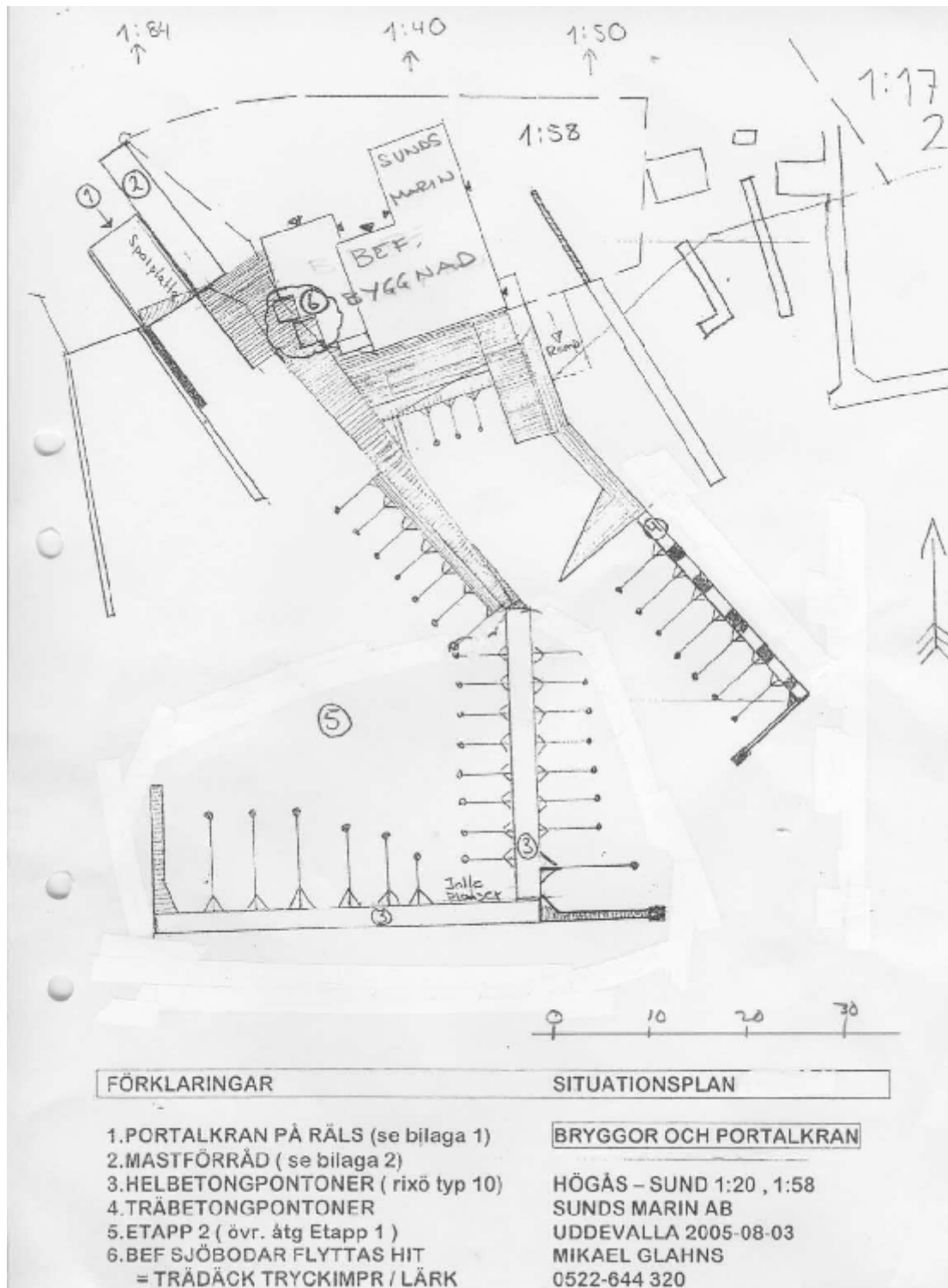
Det östra område som i dag innehåller små båtbyggor och en kaj ägs av kommunen och föreslås utvecklas med nya flytbbyggor. Preliminära skisser visar en L-formad flytande vågbrytare som skyddar det innanförhängande hamnområdet. Antalet bryggplatser uppskattas till 50 st. På landbacken inryms ca 35 p-platser för personbilar. Under vinterhalvåret kan området användas för uppläggning av småbåtar. Utbyggnaden samt förvaltning av byggor och uppläggningsplatser är tänkt att ske av en privat entreprenör som tecknar ett arrendeavtal med markägaren, Uddevalla kommun. Området benämns nedan ”den östra småbåtshamnen”. All biltillfart till området bör ske från väster under bron.



Preliminärt förslag till utformning av den östra småbåtshamnen.

Utefter stranden mellan Sunds Marin och den östra småbåtshamnen finns privatägd, icke detaljplanelagd, mark. En fastighet Högås- Sund 1:21, utgör en del av Solgläntan som ägs av HSB. Allemansrätten gäller redan i dag där bostadshus saknas mellan vägen och stranden. (Endast bostadshus kan nämligen alstra en hemfridszon, inom vilken ju allemansrätten inte gäller). Sjöbodar och bryggor kan tillåtas där om inte allmänhetens tillträde till fots försvåras. Bodarna får inte utformas så att omvandling till bostäder blir möjligt. Inom Högås- Sund 1:24 finns dock ett bostadshus vid stranden, varför allemansrätten således inte gäller mellan vägen och stranden på 1:24.

Sunds Marin avser att byta ut sin nuvarande mobilkran mot en rälsburen portalkran strax väster om byggnaden, samt att bygga till sin verkstadsbyggnad något. Utbyggnaden är tänkt mot nordväst. Verkstadsbyggnaden har delvis sitt ursprung i ett bussgarage, där bygglov för till- och ombyggnader har beviljats under 1990-talet. Ny detaljplan behövs för tillbyggnaderna men inte för kranen. Spolplattor under upptagningsplatsen bör förses med sandfilter el dyl så att inte rester av bottenfärger rinner ut och anrikas i bottensedimentbotten utanför. Vidare planeras två nya bryggor som förlängningar av de befintliga bryggorna.



Förslag till utbyggnad av Sunds Marin, berör Högåssund 1:58 och 1:120

Väster om Sunds Marin, fram till Nötesundsbron, kan det i framtiden eventuellt komma att aktualiseras en småbåtshamn. På land finns det i dag stora grusytor, delvis under bron, som skulle kunna inrymma parkering. För närvarande är markägaren inte intresserad, varför frågan tas upp med grannar och myndigheter först om och när det blir aktuellt.

Strandområdet mellan Nötesundsbron och Vadbodholmen föreslås förbli obebyggt och därmed tillgängligt enligt allemansrätten för bad och rekreation. Inga nya bryggor får tillkomma, men ur plansynpunkt kan förlängning av befintliga bryggor diskuteras (se avsnittet om vattendom nedan).



Högås- Sund 1:42. Foto från mars 2005

Fastigheten Högås- Sund 1:42 är bebyggd med en enkel byggnad som är ansluten till det kommunala VA-nätet. Fastigheten ligger alltsedan 1940 års detaljplan på allmän plats och Miljö och Stadsbyggnad ser ingen anledning att ändra på detta. I ev kommande detaljplan bör närmare redovisas vad som gäller för denna fastighet.

På fastigheten Högås- Sund 1:43 har Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i maj 2005 avbrutit ett detaljplanearbete vars tanke dels var att medge ett nytt bostadshus, dels att säkra strandremsan som allmän plats. Innanför strandområdet i väster är djurhållning och jordbruk tänkt att även i framtiden kunna fortsätta precis som i dag. För att ta hand om tillfälliga anstormningar av parkerade bilar under badsäsong-

en kan besöksparkeringar iordningställas som en breddning av den enskilda vägens västra del. Därvid erfordras också en vändplan så att inte bilarna behöver köra in i själva samhället för att vända. Ansvaret för utbyggnad och drift av parkeringen får diskuteras framöver.

Solgläntan, Högås- Sund 1:21 och 1:78, föreslås bebyggas med nya bostäder. Markägaren HSB diskuterar att uppföra antingen gruppbyggda småhus till försäljning eller småhusliknande flerbostadshus som ska utgöra en liten bostadsrättsförening. Det finns ännu inga skisser som visar något förslag på utformning, men preliminärt beräknas antalet nya hus till 10-16 st. Här blir det sannolikt en separat detaljplan. I detaljplanearbetet måste bl a fornlämningsområdet fastläggas, dvs hur nära skansanläggningen som nya hus och trädgårdar får läggas.

All ny bebyggelse förutsätts anslutas till det kommunala VA-nätet.

Plan- och Bygglagen anger att en detaljplan eller översiktsplanen ska genomgå en miljöbedömning om deras genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De förslag i programmet som torde få mer än en helt obetydlig miljöpåverkan är de två småbåtshamnarna, Östra hamnen och hamnen vid Sunds marin. Miljö och Stadsbyggnad anser dock att betydande miljöpåverkan i lagens mening inte kan antas uppstå. Däremot kräver dessa delar tillstånd enligt 11 kapitlet Miljöbalken ("Vattendom"). I ansökan om vattendom ska det finnas en miljökonsekvensbeskrivning som bl a behandlar de marinbiologiska aspekterna. För att undvika dubbelarbete föreslår Miljö och Stadsbyggnad att dessa miljökonsekvensbeskrivningar upprättas innan detaljplanen ställs ut.

Även övrigt byggande i vatten, såsom bryggor och utfyllnader, kan kräva vattendom. Länsstyrelsen kan i varje enskilt fall avgöra om vattendom krävs eller inte.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Det här programmet har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Mats Windmark som handläggare.

Efter programsamrådet sammanställs inkomna synpunkter, och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa, i en redogörelse för programsamrådet som föreläggs Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Den första detaljplan bör kunna antas under år 2006 om inget oförutsett inträffar.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt