



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Dnr P 384

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM

Till detaljplan för

SUNNINGEBERGEN

Källdal 4:1 m.fl



Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 20 juni 2005.

SYFTE OCH MÅL

Planprogrammet ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet. Efter programsamrådet kommer Miljö och stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till om och hur planarbetet ska fortsätta, eventuellt efter omarbetning. Området är tänkt att bli ett attraktivt, stadsnära bostadsområde med närhet till hav och natur vilket också är i överensstämmelse med kommunens vision om att skapa förutsättningar för ett attraktivt boende.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Sunningen, på västra delen av Ryssbergets höjdrygg. Området som utreds för vägar och bebyggelse upptar en yta på ca 450 000 kvm (45 ha).

Udevalla kommun äger större delen av markområdet. Två skogsskiften och en bostadstomt är i privat ägo. Förhandlingar om markinlösen pågår.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

Området ingår i den kustzon, som i sin helhet är av riksintresse p.g.a. sina natur – och kulturvärden. Särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt Miljöbalken kap 4:1 och 4:4 vilket bl.a. innebär att exploateringsföretag får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur – och kulturvärden. Dock utgör detta inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2002 anger huvuddragen för hur kommunen ska använda sina mark - och vattenområden. Med översiktsplanen som grund har flera fördjupade översiktsplaner och delrapporter upprättats.

Den fördjupade översiktsplanen för "Staden Uddevalla" sammanfattar kommunens vilja för användning av mark och vatten runt Byfjorden. För att uppnå målet om en attraktiv och uthållig kuststad föreslås att den sammanhängande staden kompletteras norr om Byfjorden bl.a. genom att Sunningebergen bebyggs.

I delrapporten "Stadsnatur och Parker" beskrivs och redovisas förslag till åtgärder för stadens parker och grönområden. Den föreslagna nybebyggelsen påverkar inte de grönområden som har betydelse för kommunens växt - och djurliv.

Detaljplaner

Det aktuella programområdet omfattas inte av detaljplan men gränsar till planlagt område i sydväst, vid Barrskogsvägen. Det planlagda området består till övervägande del av en byggnadsplan från 1960. Byggnadsplanen är upprättad för fritidshus med relativt små byggrätter. Insprängt i byggnadsplanen finns fem detaljplaner vilka tillkommit under åren 1989 – 2003. Detaljplanerna omfattar dels enskilda tomter och dels mindre grupper om 3 – 7 tomter. Dessa mindre detaljplaner har framförallt tillkommit för att tillskapa högre byggrätter än vad som medges i den äldre byggnadsplanen.



Berghällar insprängda i skogslandskapet. Stora delar av området är skogbevuxet.

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation

Området ligger på norra sidan om Byfjorden, nordost om Uddevallabron, på en långsträckt bergsrygg och omfattar ca 450 000 kvm (45 ha). Sluttningarna mot söder är mestadels mycket branta medan de skogsbevuxta sluttningarna mot norr också omfattar en del avsatser med planare ytor. Området ligger på nivåer 55 – 95 meter över havet. Områdets västra del, som ansluter till befintlig villabebyggelse, består till stor del av flack terräng som på flera ställen är beväxt med mycket tät ungskog. Områdets östra del består i hög utsträckning av berg i dagen. Inskjutet mellan bergen finns också skogspartier och några mindre mossdrag. Inga dokumenterade särskilda naturvärden förekommer i området.

Större delen av området används för skogsodling. Flera stigar genomkorsar området. Från flertalet platåer i området är utsikten vidsträckt både mot Uddevallabron och Sund i söder och åkerlandskapet i Misteröd med Herrestadsfjället i fonden mot norr.



Vy mot norr



Vy mot söder

Geotekniska förhållanden

Området utgörs i huvudsak av omväxlande morän och urberg. Inom den västra delen i anslutning till Sunningevägen finns ett begränsat område där lera kan förekomma. I den östra delen av området förekommer berg i dagen i ett större sammanhängande parti samt som mer begränsade hållar inom övriga delar av området.

En geoteknisk undersökning av området pågår. Resultatet av den geotekniska undersökningen kommer att inarbetas i detaljplanen.

Radon

Enligt kommunens översiktsplan ligger området inom ett högriskområde för radon. Förhållandena utreds närmare i samband med detaljplaneläggning. Om så behövs kommer radonsäkert byggande att föreskrivas i detaljplanen.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning av området är utförd. Inom utredningsområdet finns endast en registrerad fornlämning, en eventuell stensättning, Herrestad RAÄ 291. I områdets östra kant finns ett bronsåldersröse, Herrestad RAÄ 34, och ytterligare några hundra meter österut finns en fornborg, RAÄ 164.

Vid utredningen påträffades dessutom ett antal kolningsgropar spridd över området samt en fornlämning. Fornlämningen är en mesolitisk boplats belägen på en större plan terrass i områdets nordvästra del. Boplatsen är samtida med några av de boplatser som ligger på ömse sidor om Sunningesund eller det s.k. Uddevallasundet.

Inför en exploatering krävs att den nyfunna boplatsen och den eventuella stensättningen blir föremål för en förundersökning.

Bebyggelse och service

Inom själva planområdet finns ingen bebyggelse utom där tillfarten till planområdet planeras, vid korsningen Sunningevägen / Barrskogsvägen. Området kommer att ansluta till den befintliga bostadsbebyggelsen på Sunningens nordvästra del.

Området ligger ca 8 km från Uddevalla centrum och ca 5 km från köpcentrat i Torp. Både centrum och Torp har ett stort utbud av kommersiell service samt tillgång till dagligvaruhandel. Norgårdens centrum i Källdal ligger knappt 3 km från området och där finns bl.a. bibliotek, vårdcentral, servicehus, äldreboende och ett visst utbud av kommersiell service.

En förskola planeras bara några 100 meter från planområdet, vid korsningen Sunningevägen / Undavägen. Ytterligare 4 förskolor finns inom ett avstånd på mindre än 3 km.

Grundskolor finns i Norgården t.o.m. årskurs 9 och i Herrestad t.o.m. årskurs 6.

Kollektivtrafik

Busslinjen består idag endast av skolbussar och sommartid även bussar till Unda camping och badplats. En ny busslinje planeras dock med betydligt fler turer. Den nya busslinjen planeras vara i gång under hösten 2005.

Vägar

En ny tillfart till det föreslagna planområdet bör starta någonstans utmed Sunningevägen så att området på ett naturligt sätt knyts samman med Sunningen.

Två alternativa tillfarter från öster har ändå studerats och ett flertal alternativa tillfarter från Sunningevägen i väster. Här redovisas kort fyra alternativa tillfarter.



Alternativa tillfarter till planområdet

Alternativ 1

Tillfarten startar vid Undavägen, mellan Misteröds östra del och Dyrstens industriområde. Vägen blir mer än 1 kilometer lång innan den når fram till planområdets centrala delar. Nackdelar: Väg måste brytas i ett område som är helt oexploaterat och för närvarande inte heller planeras för exploatering. En mycket lång vägsträcka vars kostnader troligtvis kommer att medföra orimligt höga tomtpriser. En tillfart från öster avskärmar området från Sunningen.

Alternativ 2

Tillfarten startar i Fröland och går upp på berget i en relativt brant backe. Vägen blir nästan 1 kilometer lång innan den når planområdets centrala delar. Nackdelar: Även

detta alternativ medför att väg måste brytas i ett oexploaterat område och att vägsträckan blir mycket lång och kostsam samt att området avskärmas från Sunningen. Lutningen på vägen är dessutom allt för brant för att vara lämplig, mer än 10 procent. Nya vägar i nya planområden bör inte ha en högre lutning på matargator än 8 procent.

Alternativ 3

Tillfarten går via Barrskogsvägen och i dess förlängning rakt in i planområdet. Detta alternativ är troligtvis billigast och man når planområdet direkt. Nackdelar: Befintlig bebyggelse utmed Barrskogsvägen kommer att bli utsatt för allt för stora störningar av en så stor trafikökning som kan bli aktuell, från 100 – 200 bostäder. En mindre del av planområdet, 5-10 bostäder, kan eventuellt ha sin tillfart via Barrskogsvägen utan att olägenheter uppstår för närboende.

Alternativ 4

Tillfarten går från Sunningevägen, strax söder om backkrönet och tvärs igenom bostadstomten Herrestad 5:68. För att detta alternativ ska fungera bra måste krönet på Sunningevägen sänkas något. En tillfart i detta läge kan även innehålla en busslinga. Detta är den enda tillfart som verkar rimlig att anlägga och som ligger till grund för den föreslagna programskissen. Nackdelar: En bebyggd bostadsfastighet måste ianspråkta. Längre norrut är Sunningevägen för brant för att klara en vägkorsning för den beräknade trafikmängden. Även lutningen på en tillfart i ett nordligare läge blir allt för brant, drygt 11 procent.

Störningar

Trafikbuller från E6, Sunningeleden och Uddevallabron, kan höras från delar av planområdet men håller sig under gällande riktvärden.

Bullerberäkningar utfördes i samband med Sunningeledens och Uddevallabrons projektering. Bullerberäkningarna visar att trafikbuller inom planområdet ligger under högsta acceptabla bullernivå för bostäder d.v.s. under 55 dBA.

Natur och friytor

Stora delar av Ryssberget genomkorsas av gångstigar och utgör ett fint strövområde. Friluftslivets intressen kommer dock att inskränkas i och med att området bebyggs, vilket alltid är fallet vid en utbyggnad av tätorten där annan mark än åkermark ianspråkta. Branterna mot söder och norr samt Ryssbergets östra delar påverkas inte.

Närheten till naturen och havet är en stor tillgång för området. Fina rekreationsmöjligheter finns i direkt anslutning till planområdet. Inom 2 – 3 kilometers avstånd ligger Unda och Mollön med fina strövområden och ett flertal badplatser. Gång – och cykelvägsförbindelse finns mellan Sunningen och Unda.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp ska anläggas. Hantering av dagvatten kommer att studeras vidare inför en detaljplaneläggning.

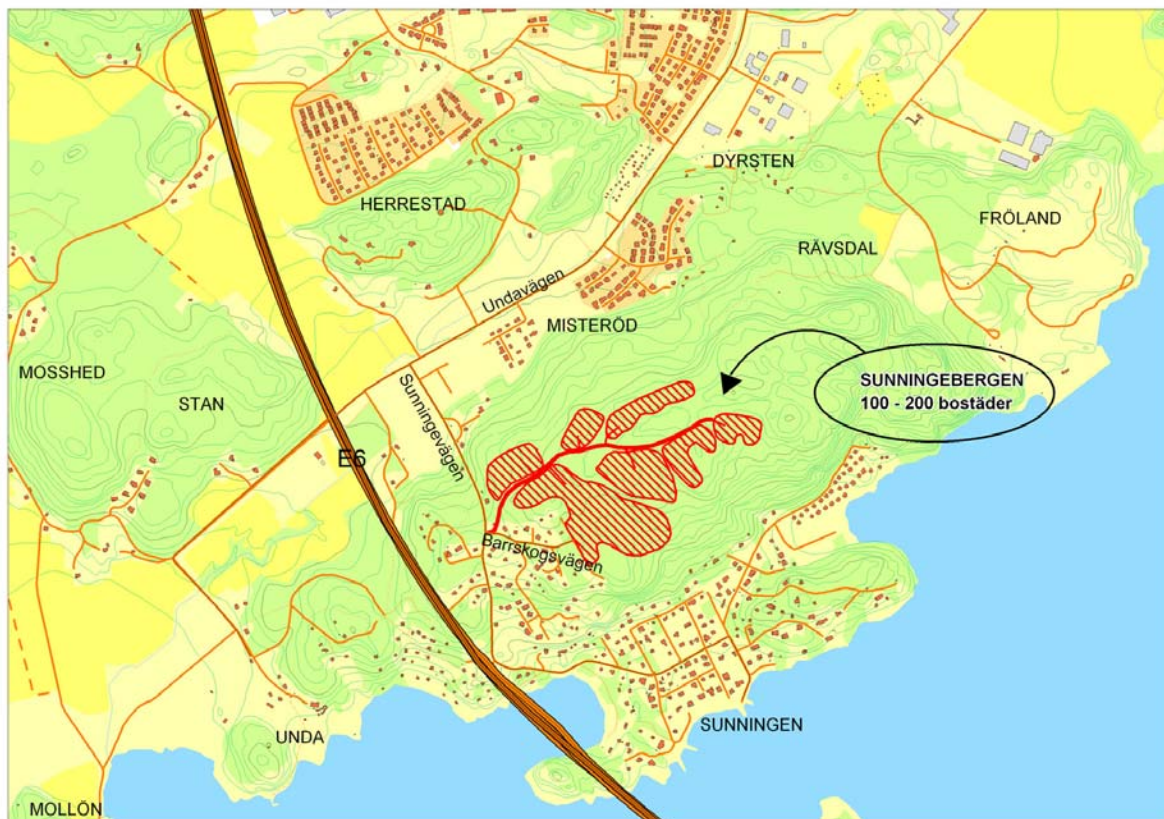
IDÈER FÖR PLANOMRÅDET

Det redovisade området rymmer totalt mellan 100 och 200 bostäder beroende på hustyper och lägenhetsstorlekar. Med en blandad småhusbebyggelse finns plats för ca 150 hus fördelat på sju mindre delområden. Den föreslagna tillfarten delar området i en

sydlig och en nordlig del. De olika delområdena ligger på platåer eller i slänter som erbjuder både goda solljusförhållanden, fina utblickar och en varierad bebyggelse.

Varje delområde nås genom en mindre lokalgata så att trafiken begränsas i bostadens närmiljö. Bergsknallar och skogspartier kan sparas mellan delområdena och flertalet bostäder har möjlighet att behålla naturen inpå husknuten.

Programskiss



Detta är ett första utkast till ett av flera olika sätt att eventuellt bebygga området.

Om det blir aktuellt att arbeta vidare med en detaljplan kan området mycket väl etappindelas.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Det här programmet har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Elisabet Fjellman som handläggare. Kartor har ritats av GIS-tekniker Simone Augustsson.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson
planchef

Elisabet Fjellman
planarkitekt