



Planbeskrivning UA1155
Dnr PLAN.2015.5009
Antagen KF 2020-06-10
Laga Kraft 2020-12-21



PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för

Rydingsberg 1 m.fl

SAMHÄLLSBYGGNAD 2020-02-11

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ritad på grundkarta i skala 1:1000

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [X] Plankarta
- [X] Planbeskrivning
- [X] Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

[X] Trafikbuller, WSP 2017-05-17, 2017-12-14, 2018-06-18

[X] Trafikutredning ÅF Infrastructure AB 2019-04-05

[X] Bullerutredning ÅF Infrastructure AB 2019-05-22

[X] Arkeologi slutmeddelande, Länsstyrelsen 2017-11-15

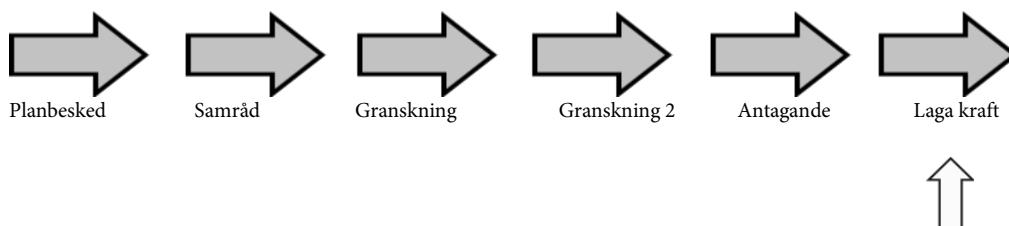
[X] Dagvatten, WSP 2017-10-31, rev 2018-08-28

[X] Geoteknik inklusive Radon, WSP 2017-07-06

[X] Solstudie, OkiDoki! Arkitekter, 2018-08-16

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (2010:900) och har genomförts med ett standardförfarande. Planen antogs av kommunfullmäktige 2020-06-10 samt fick laga kraft 2020-12-21.



PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostäder genom förtätning i och kring Äsperödshemmet samt att möjliggöra för en ny förskola.

LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Planområdet är beläget ca 1,5 km från centrum, tillfart sker från Sigelhultsvägen och Äsperödsvägen. Planområdets areal uppgår till ca 45 000 kvm. Marken ägs av Bostadsstiftelsen Uddevallahem och Uddevalla kommun.

BESLUT

Positivt planbesked gavs i Kommunfullmäktige 2016-04-13 § 78.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Föreslagen markanvändning har ej har negativ inverkan på riksintressen, detaljplanen bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt Länsstyrelsesamråd 2017-11-28.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet. Den räknat tillkommande trafiken bedöms inte medföra överskridande av MKN, se Trafik, gator och parkering.

Möjligheterna att uppnå god ekologisk och kemisk status i recipienten Bäveån enligt MKN för vatten får inte riskeras i och med ett genomförande av planförslaget. Dessutom får ingen kvalitetsfaktor få en försämrad status utifrån Weserdomen framtagen av EU-domstolen 2015.

Föroreningsberäkningarna på att planförslaget innebär en ökning av samtliga mängder utom kväve som årligen leds till recipienten från utredningsområdet. Detta är en logisk konsekvens av att förtäta ett område som tidigare utgjordes i hög grad av grönområden. För att minska mängden föroreningar som når recipienten kommer rening av dagvattnet att vara avgörande.

Genom att rena dagvattnet med föreslagna åtgärder i form av makadamdiken, växtbäddar eller en kombination av dessa eller genom reningsanläggningar med motsvarande reningseffekt bidrar inte utredningsområdet till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Planförslaget bidrar totalt sett till en minskad föroreningsbelastning på Bäveån och en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN. Ingen enskild kvalitetsparameter bedöms försämrats om föreslagna renande åtgärder genomförs.

DETALJPLANER

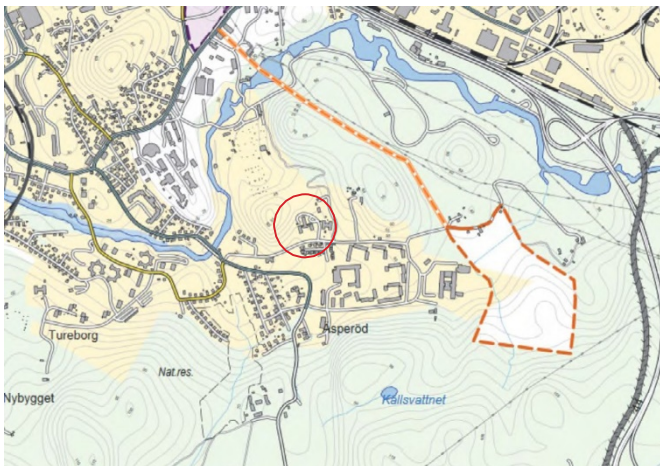
Inom området gäller Stadsplan del av Uddevalla stad (Del av Äsperöd).

För området gäller tomtindelning 1485K-202/1960 vilken genom denna detaljplan upphävs.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planens syfte och avgränsning har stöd i fördjupad översiktsplan för staden Uddevalla antagen 1996 samt i fördjupad översiktsplan Uddevalla stad som vann Laga kraft november 2017.

Föreslagen detaljplan överensstämmer med den idag aktuella och tidigare gällande översiktlig planering som finns att tillgå.



Utdrag ur "Användning av Mark och Vatten", Fördjupning av Uddevalla kommuns översiktsplan. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 övergripande miljömål sedan 2005, deras syfte är att lösa miljöproblem nu och inte lämna över de till kommande generationer. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

Uddevalla kommun, har liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. I Uddevallas översiktsplan för 2010 pekas sex miljömål ut som är av särskild stor betydelse för Uddevalla.

Av dessa sex är miljömålen Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö främst relevanta för planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan samt frisk luft: Ny bebyggelse i anslutning till befintliga linjer och vägar uppmanar till utökad kollektivtrafik samt utökade gång- och cykelbanor.

Ett specifikt mål för kommunen är att stärka bussnätet och den lokala kollektivtrafiken genom lämplig bebyggelselokalisering vilket nås genom planområdet. Planförslaget kan även komma att bidra till ett ökat resande med bil vilket inte förordas men i de flesta fall av nya exploateringen är ofrånkomligt. Fjärrvärme förespråkas av kommunen, området här anslutet till det lokala fjärrvärmenätet- God bebyggd miljö: genom planerad exploatering tillskapas en berikande stadsbild.

Det föreslagna området bedöms sammantaget överensstämma med de nationella och lokala miljömålen.

BEHOVSBEDÖMNING

Inom planområdet finns inga biologiska- eller större naturvärden. Riksintressen är inte berörda. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i samråd 2017-11-28. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE/LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget i Äsperöd med relativ närhet till centrum, inom området står idag ett antal byggnader, Äsperödshemmet, förskola, ett gruppboende samt ett antal komplementbyggnader, området har en viss parkkaraktär. Planområdet är sluttande åt Äsperödsvägen, från ca + 38 möh till ca + 23 möh och omgärdas av hårt sluttande berg i norr, öster och väster.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger i nära anslutning till befintliga kollektivtrafiklinjer och hållplatser, genom en expansion av bostäder i området ges underlag för förbättrad tur-täthet etc.

SERVICE

Planområdet är beläget på gångavstånd ca 1,5km från Uddevalla centrum med tillhörande servicefunktioner. Cirka 150 meter från planområdet återfinns Äsperödsskolan, förskola finns planerad inom planområdet.

NATUR/REKREATION

Planområdet har idag vissa värdefulla naturvärden, inom planområdet finns ett antal träd som bör bevaras avseende rekreation och stadsbild, bland annat en lund av fruktträd i områdets västra del samt trädallén längs infartsvägen och ett större träd i områdets östra del, Trädallén är här ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Befintlig väg i östra delen av planområdet avses kvarstå som väg/gång- och cykelväg. I områdets västra del avsätts naturmark för att säkerställa kvarvarandet av befintlig gångstig.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, en fornlämningar i form av en fornborg finns dock i anslutning till området. Med anledning av detta har en Arkeologisk utredning genomförts, Bohusläns museum november 2017, och i det har konstaterats att det inom planområdet inte finns några fornlämningar.

VERKSAMHETS HISTORIK

Inom planområdet har ingen förorenande verksamhet skett, marken är idag delvis ianspråkstage nav bebyggelse denna har och har ej haft miljöförorenande karaktär. Det bedöms därför inte föreligga risk för föroreningar i mark.



Öster flygel av Äsperödshemmet,
samt delar av den trädallé som avses
bevaras.



Bevarandevärd fruktlund.



Vy från Äsperödsvägen.



Vy från Äsperödsvägen

RADON

Utredning inklusive mätning har utförts, WSP 2017-07-06, och visar att planområdet ligger inom lågriskområde för radon, inga särskilda åtgärder krävs.

BULLER

Bullerutredning, WSP 2017-05-17, 2017-12-14, 2018-06-18, visar att planerad exploatering kan klara riktvärden för buller, detta under förutsättning att så kallad tyst sida anordnas, det vill säga att bostäder skall vara genomgående med minst hälften av boningsrummen vända mot tyst sida. En ökad exploatering medför ökat trafik som medför ökat buller, befintlig trafik på Sigelhultsvägen överskrider redan ekvivalent ljudnivå 60 dBA, befintliga fastigheter längs Sigelhultsvägen bedöms få en mycket marginell ökning av buller (för att öka bullernivån med 3 dBA krävs en dubbling av trafiken). För förskolan används Naturvårdverkets riktlinjer, kartering av trafikbuller visar att riktvärdena bedöms kunna hållas.

Den av WSP framtagna bullerutredningen har efter nämndsbeslut kompletterats med ny bullerutredning ÅF 2019-05-22 omfattande även Sigelhultsvägen ut mot Västgötavägen, trafikmätning samt förslag på trafikförbättrande åtgärder. Denna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad 65 dBA klaras för befintliga bostäder och enligt riktvärden från Naturvårdsverket.

TRAFIK, GATOR OCH PARKERING

Anslutning till området kan ske genom befintlig väg Äsperödsvägen, befintlig utfart kommer att nyttjas av bostäder såväl som förskola, ytterligare en utfart anordnas mot Äsperödsvägen. Parkering anordnas inom kvarteret, i nära anslutning till planerade bostäder finns god tillgång på kollektivtrafik, i dagsläget 15-minuterstrafik. Det förordas även att det inom området arrangeras möjlighet för bilpool samt olika insatser som främjar cykeltrafik. Äsperödsvägen, och framförallt Sigelhultsvägen är idag hårt belastad men det bedöms att vägarna tål den ökade trafiken under förutsättning att vissa trafikförbättrande åtgärder görs, utanför detaljplan. I fördjupad översiktsplan Uddevalla anges att en ny vägdragning kan tillskaps öster om planområdet vilket kan avlasta trafiken, denna vägdragning finns redovisad under Översiktiga planer, sid 3.

Sigelhultsvägen samt korsningen Sigelhultsvägen/Västgötavägen är idag trafikbelastad med bland annat köbildning som konsekvens under vissa tider på dygnet. Utredning har dock visat *”Kapaciteten vid korsningen är önskvärd vid nuläget och godtagbar med framtida ökad trafikmängd från planområdet.”* och att olycksstatistiken är låg på vägen, ingrepp i gatan kan avhjälpa framtida risker, detta redovisas i bilaga Trafikutredning ÅF 2019-04-05. Bland annat breddning av cykelbana, förhöjd passage i korsning, nya vägmarkeringar och chikaner.

GEOTEKNIK

Geoteknisk utredning, WSP 2017-07-06, har genomförts och visar på att bergförstärkning-åtgärder krävs i delar av norra och västra området, i övrigt är stabiliteten över lag tillfredsställande. Markåtkomst för att åtgärd bergsförstärknignar säkerställs genom avtal mellan Exploatör och kommun, Situationen bör ses över ytterligare i ett senare skede när byggnadernas lägen och golvnivåer samt yttre markutformning är framtagen. Bestämmelse för att säkerställa pålning och att uppfyllnader eller avschaktning ej sker i berörda delar med hänsyn till stabiliteten säkerställs i plankarta.

KONSEKVENSER

BEBYGGELSE/LANDSKAPSBILD

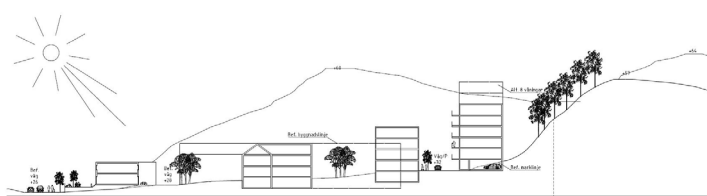
Planen medger flexibla byggrätter då exakt utformning i dagsläget ej är fastställd, som grund till detaljplanen har ett förslag beställt av Uddevallahem och utfört av OkiDoki! Arkitekter (Vallastaden) upprättats och nyttjats.

Detaljplanens ambition är att skapa en tilltalande stadsbild, i förslaget upprättat av OkiDoki! Arkitekter så nyttjas nivåskillnaderna på ett berikande sätt och nya kvarter tillskapas utifrån en rundgående väglösning. Grunden i förslaget är att befintliga Äsperödshemmet renoveras och byggs om/ut, och blir centrerat i i det nya området. Detaljplanen möjliggör fastigheter med varierande storlekar med gemensamma gator och teknisk försörjning.

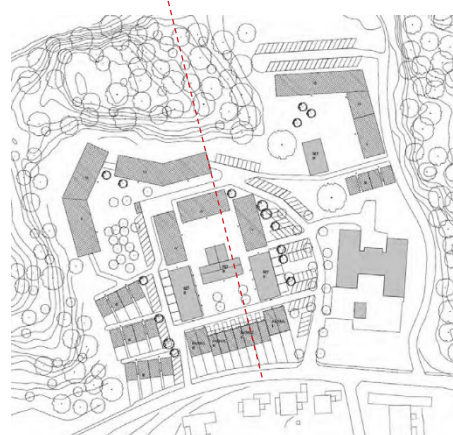
Befintlig förskola ersätts med en modernare mer funktionell förskola med utrymme för fler avdelningar, det skapas en tilltalande symbios mellan bostäderna och förskolan. Bebyggelsens höjder ligger under kringliggande berg i väster där fornborgen finns belägen. Byggnation försätts med gröna tak och maximalt 50% av kvartersmarken inklusive vägar får hårdgöras.



Illustration, tänkt exploatering, (OkiDoki! Arkitekter) Illustration visar befintlig förskola, ej tänkt nybyggnation.



Sektion, tänkt exploatering, (OkiDoki! Arkitekter)



Situationsplan, tänkt exploatering, (OkiDoki! Arkitekter)

SOLSTUDIE

En solstudie har utförts för att studera de skuggningseffekter som respektive husgrupp genererar på övrig bebyggelse inom planområdet, resultatet visar att inga orimliga skuggningseffekter uppstår vid exploatering och att förslaget är funktionellt ur aspekten skuggning. Nedan redovisas utdrag ur solstudien som redovisar läget vid vårdagjämning.



Kl 09:00



Kl 12:00



Kl 15:00

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet styrs inte med planbestämmelse, höjdskillnader mellan gata och husets entré ska beaktas vid bygglovsprövning. Det är av stor vikt att det som byggs uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Avtal och överenskommelser avses tecknas mellan kommunen och Uddevallahem som berörs av detaljplaneförslaget i den mån de skall tillföras eller avstå mark. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft för att säkerställa att dessa blir genomförda när detaljplanen vinner laga kraft, samt för att tydliggöra planens konsekvenser för respektive fastighetsägare. Exploateringsavtal tecknas med Uddevallahem som kommer kunna utveckla bostäder inom sin fastighet. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplan vinner laga kraft. Exploatören förväntas bekosta samtliga åtgärder som genomförandet av detaljplanen kräver, utifrån den nytta som exploatören har av planen.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar exploatör för samt kommunen inom förskolefastigheten. Fastighet för förskola avstyckas från Rydingsberg 1. Inom kvartersmark kan det bli aktuellt att inrätta anläggningar för exempelvis parkering eller sophantering. Gemensamhetsanläggning ska bildas för att lösa den gemensamma infarten för både Rydingsberg 1 och den nya fastigheten för förskolan. Kommunen avser att vara behjälplig med att upprätta överenskommelser och ansöka om fastighetsreglering. Förrättningskostnader regleras utifrån nyttan i det specifika fallet.

ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK

Kommunen äger merparten av den mark som i planen utgör allmän plats. Fastigheten Rydingsberg 1 berörs av allmän plats i det västra planområdet. Huvudmannen för allmän plats är skyldig att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det men har också rätt att lösa in marken. Angående värdet på den allmänna platsmarken i den nya detaljplanen bestäms intrångsersättningen jämfört fastighetens marknadsvärde före och efter expropriation. Utöver det ska 25 procent på marknadsvärdet läggas till. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för skötseln av densamma. För att genomföra planen krävs att kommunal mark förvärvas av exploatören. Värdet på marken bedöms efter i detaljplanen angiven användning. Överföringen av marken sker genom fastighetsreglering. Samtliga regleringar förutsätts kunna ske genom frivilliga uppgörelser i vilken ersättning för marken regleras. Syftet med regleringarna är att fastigheten efter genomförandet överensstämmer med detaljplanen. Avtal ska tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Gällande tomtindelning 1485K-202/1960 upphävs. Fastighetsbestämning av gränsen mellan Äsperöd och Halla-Stenbacken har genomförts under planprocessen. Fastighet för förskola avstyckas från Rydingsberg 1 och bildar en ny fastighet som ska överföras till kommunen. För att möjliggöra breddning av väg regleras mark i planområdets södra del från Rydingsberg 1 till Äsperöd 1:35. Gemensamhetsanläggning tillskapas för att säkra förskolans infart mot Äsperödsvägen, ansöks och bekostas av Uddevalla kommun.

HUVUDMANNASKAP, ANSVARSFÖRDELNING, EKONOMISKA FRÅGOR

Markägaren till Rydingsberg 1 förutsätts vara exploatör.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen som huvudman ansvarar för framtida drift och underhåll.

Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.

Planområdet är anslutet till kommunalt VA från Äsperödsvägen inklusive fjärrvärme.

Teledistributör ansvarar för eventuell utbyggnad av telenät samt eventuell säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt. En ny byggrätt kommer beröra befintlig ledning, avtal om flyttning av ledning ska upprättas mellan teledistributör och exploatören.

ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR

Bygglov söks hos Uddevalla kommun. Lantmäterimyndigheten i Uddevalla utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet.

DAGVATTEN

Exploatören ansvarar för att ett fungerande dagvattensystem byggs ut. Detaljerna regleras i exploateringsavtal som ska upprättas med exploatör före detaljplanen antas. Dagvattenutredning har utförts, inför granskningsskedet har denna reviderats (2018-08-28). Bland annat har 100-årsregn, och rening av dagvattnet tagits i vidare beaktande, förslag på åtgärder presenteras i helhet i utredningen tillhörande detaljplanen, bland annat har byggrätt norr om förskolefastigheten utgått till fördel för översvämningssyta.

För att planförslaget totalt sett ska bidra till en minskad föroreningsbelastning på Bäveån och en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN föreslås makadamdiken och växtbäddar vilka ska säkerställas genomföras genom marköverlåtelseavtal mellan kommun och exploatör. Syftet är att uppnå rening av dagvatten och om andra val av reningslösningar anläggs för dagvattenhantering inom utredningsområdet är det nödvändigt att se över att de har motsvarande reningseffekt på dagvattnet som de föreslagna lösningarna för att inte riskera att möjligheterna att följa MKN påverkas negativt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för planen slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa. Bygglovstaxa enligt gällande kommunfullmäktigebeslut om bygglovsavgift tas ut. Planavgift i samband med bygglov tas inte ut då detta reglerats i planavtal.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Marköverlåtelser för respektive markområde regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör. Kommunen ska bekosta trafikförbättrande åtgärder i anslutning till planområdet. Kommunen ansvarar för framtida driftskostnader och underhåll av allmän plats inom planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖR INOM OMRÅDET

Genom detaljplanen skapas värde genom byggrätter inom exploatörens fastigheter. Kostnader för planarbetet har reglerats i ett detaljplaneavtal. Exploatören ska bekosta de bulleråtgärder som krävs i anslutning till planområdet och som uppstår som en konsekvens av exploateringen, detaljer och kostnader kommer regleras i exploateringsavtal. Marköverlåtelser för respektive markområde regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör. Exploatören svarar vidare för alla kostnader inom kvartersmark.

MARKÅTKOMST VI BERGFÖRSTÄRKNING

Exploatören ska utföra bergförstärkning/ åtgärder för blocknedfall och då berörs en del av den kommunala fastigheten Äsperöd 1:35. Exploatören kommer få tillträde och åtkomst till marken för att utföra åtgärderna. Detaljerna för detta regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Martin Hellström
plan- och exploateringschef

Daniel Andersson
planarkitekt