

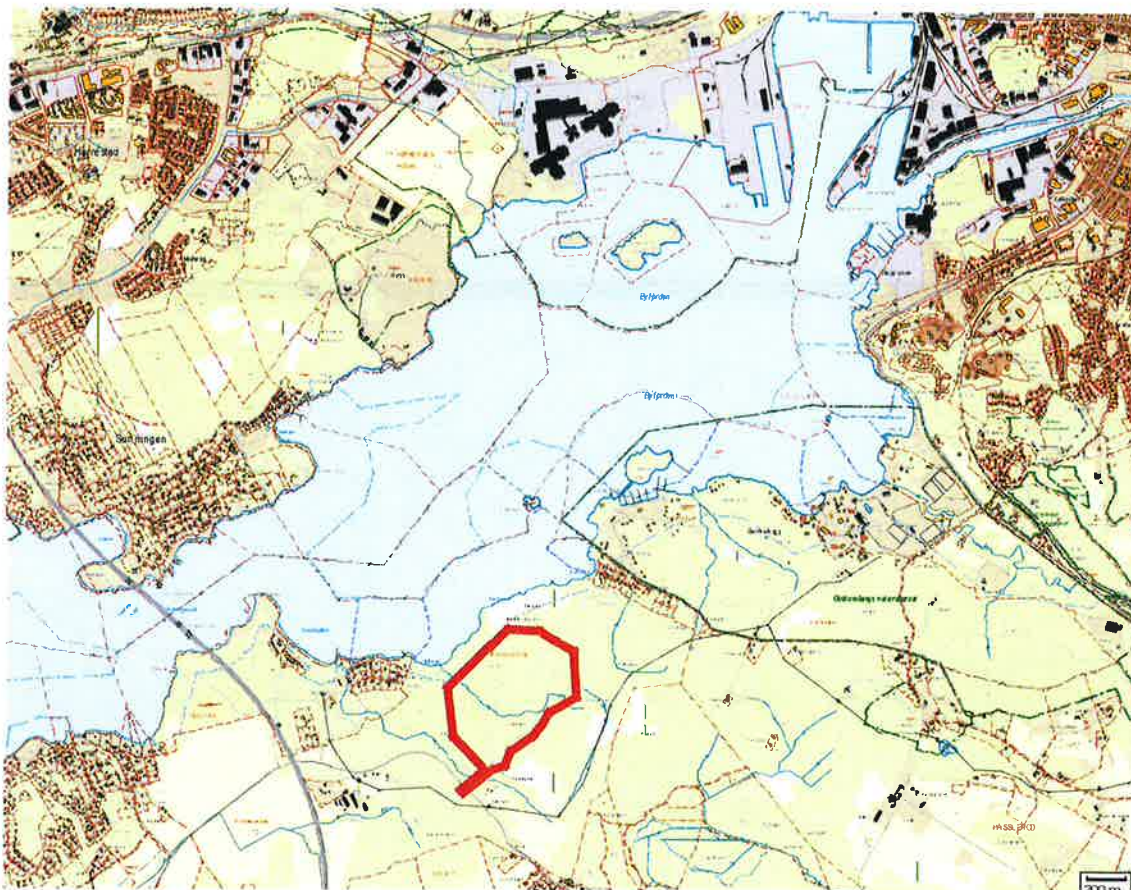


UDDEVALLA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNAD

Antagen: 2017-12-14  
Lagakraft: 2018-01-10

Arb 612



### ANTAGANDEHANDLING

*PLANBESKRIVNING* tillhörande  
Ändring av detaljplanen för bostadsområdet

### **SUNDSKOGEN/ SUNDSSTRAND**

*del av fastigheten*

### **Forshälla- Sund 1:8 m fl**

*Forshälla församling, Uddevalla kommun*

*Ändringen är upprättad av Samhällsbyggnad 2017-10-19, rev 2017-12-04*

*Den underliggande detaljplanen är upprättad av dåvarande Miljö och Stadsbyggnad 2010-01-28 och reviderad 2010-05-26. Planen antogs av Kommunfullmäktige 2010-06-08 och vann laga kraft 2010-08-16  
Arkivnumren är 1485K-P10/15 respektive Fo 115*

## **INLEDNING**

*All beskrivningstext som har tillkommit i och med planändringen är skriven med kursiv stil för att särskilja den nya texten från den underliggande detaljplanens beskrivning. Inga strykningar har gjorts i den underliggande detaljplanens beskrivningstext.*

## **ÄNDRINGEN SYFTE och SAMMANFATTNING**

*Bostadsområdet bytte för några år sedan namn från Sundskogen till Sundsstrand. Eftersom den underliggande planen innehåller namnet Sundskogen måste detta namn återfinnas även i ändringshandlingarna.*

*Ett av huvudsyftena med planändringen är att inom den hittills obebyggda östra delen göra fyra mindre delområden mer flexibla så att inte bara fri-  
liggande villor medges, utan även andra typer av bostäder. Det andra huvudsyftet är att åstadkomma tydligare bestämmelser om tillåten höjd för nya byggnader. Dessutom görs några mindre justeringar av gräns mellan gata och tomt vid vändplatserna så att tomterna får en mer ändamålsenlig form. Vidare justeras kvartersgräns mot allmän plats på ett par ställen så att bättre hänsyn tas till VA-ledningar respektive en gångstig. Slutligen görs byggrätten inom förskoletomten mer flexibel. Alla dessa ändringar införs som sagt enbart inom den östra, ännu inte bebyggda delen. Inom den västra, redan bebyggda delen är planbestämmelserna och plankartan helt oförändrad. Bestämmelsen om punktprickad mark har dock moderniserats, men detta berör endast storkvarteren nr 2 och 3. Det hittills obebyggda storkvarteret nr 3 har i övrigt helt oförändrade bestämmelser, eftersom en "markanvisningstävling" redan har varit utlyst. Hela Sundsstrands-områdets lämplighet som bostadsområde är redan prövat i och med att den underliggande detaljplanen antogs och vann laga kraft år 2010.*

## **KOORDINATSYSTEMEN HAR BYTT**

*Sedan den ursprungliga detaljplanen antogs år 2010 har kommunen bytt koordinatsystem i plan (x, y) och kommunen har även bytt höjdsystemet (z-koordinaten). Eftersom detta är en ändring av en gällande detaljplan är ändringskartan baserad på den ursprungliga detaljplanens system, vilket i plan är RT90 7,5 gon V 0:-15 och i höjddled RH 70. Grundkartan till ändringshandlingen är inte heller uppdaterad med de fastighetsgränser, vägar, byggnader mm som har tillkommit efter den underliggande planens antagande.*

*Illustrationen/Grundkartan är däremot baserad på en aktuell grundkarta som i plan (x och y) använder SWEREF 99 12 00 och i höjddled (z) använder RH 2000. (Dock har inte nivåkurvorna på kvartersmark hunnit uppdateras). Den bygglovkarta som tas fram i respektive bygglovärende kommer också att vara baserad på de moderna systemen. Tomtköparen behöver således inte fundera så mycket över att koordinatsystemen har förändrats.*

Skillnaden mellan det äldre höjdsystemet RH 70 och det nya RH 2000 är egentligen 11 cm, men avrundas ibland till 0,1 meter. Som exempel motsvaras +100,00 i RH 70 av + 100,11 eller +100,1 i RH 2000.

### **ÄNDRINGEN MER DETALJERAT**

Den hittills obebyggda östra delen av hela planområdet kan inrymma ca 80 villatomter för friliggande hus. Dessa tomter är i första hand tänkta att säljas genom kommunens tomtkö. Inom fyra delområden görs planbestämmelserna mer flexibla. Gällande detaljplan var helt anpassad till friliggande villor på relativt stora tomter och det har upptäckts ett behov av att även kunna medge sammanbyggda småhus och småhusliknande bostadsrätts- eller hyresbostäder. Exempel är radhus och kedjehus. Dessa fyra områden känns igen på att beteckningen e1 ersätts av beteckningen e3 som lyder:

*"Sammanbyggda eller friliggande bostäder. Vid sammanbyggda bostäder får högst en tredjedel av egenskapsområdets areal bebyggas. Vid friliggande bostäder på egen fastighet gäller e1"*

*Om samtliga fyra delområden nyttjas för sammanbyggda bostäder minskar antalet friliggande villor med ca 14 st.*

Det har uppdragats stora problem med begreppet byggnadshöjd, både för villabyggare, grannar och för bygglovhandläggare. Detta är särskilt påtagligt i kuperad terräng och där andra taktyper än sadeltak ska användas. Tillämpningen av det relativt nya begreppet "beräkningsgrundande fasad" i samband med uttolkningen av byggnadshöjden är inte heller enkel och kan i vissa fall leda till svårförutsedda effekter. Därför införs i planens östra delar en högsta taknockshöjd i meter över grundkartans nollplan. För att undvika att villor med mycket höga fasader och platt tak "trycks upp" mot nockhöjden stryks beteckningen b1 samt vissa generella bestämmelser, till förmån för beteckningen b2 inom hela den östra plandelen. Den nya bestämmelsen b2 lyder:

*"Huvudbyggnad får uppföras med högst 2 våningar. Taklutning på huvudbyggnad utan suterrängvåning får uppgå till högst 45 grader. Taklutning på huvudbyggnad med suterrängvåning får uppgå till högst 27 grader. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Vid friliggande byggnadssätt ska huvudbyggnad placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt.*

*Komplementbyggnad får inte uppföras med mer än en våning. Därutöver får även suterrängvåning finnas. Taklutning på komplementbyggnad får uppgå till högst 27 grader. Komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Vid friliggande byggnadssätt ska komplementbyggnad placeras minst 1 meter från gräns mot granntomt. Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten/öppningen".*

*OBS: Källare som anordnas på ett sådant sätt att den inte räknas som våning får byggas utöver angivet våningsantal. Vind som anordnas på sådant sätt att den inte räknas som våning får byggas utöver angivet våningsantal. Se Plan- och Byggförordningen 1 kap 4§.*

*Givetvis måste brandskyddsreglerna tillämpas noga vid bygglov och tekniskt samråd.*



## SAMMANFATTNING

Sundskogen är tänkt som kommunens nästa stora utbyggnadsområde för bostäder, bl a ska tomter erbjudas till personer som står i den kommunala tomtkön. Det senaste större området var Misteröd, vilket för övrigt har en jämförbar storlek vad gäller antalet bostäder. Programsamråd för Sundskogen har skett under år 2004. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 april 2004 att godkänna redogörelsen för programsamrådet och Kommunstyrelsen beslutade den 26 maj 2004 att förklara Sundskogen som lämpligt för bostadsbebyggelse. Efter plansamrådet hösten 2008 har flera kompletterande tekniska utredningar utförts och planhandlingarna har förändrats p g a samrådssynpunkterna, se samrådsredogörelsen. Efter utställningen har ytterligare kompletteringar utförts. Kommunen äger all mark inom planområdet.

Föreliggande planförslag innehåller ca 120 nya tomter för styckebyggda villor, samt tre större tomter för "samlad exploatering". De senare beräknas tillsammans inrymma drygt 100 nya bostäder i form av gruppbyggda småhus med äganderätt eller bostäder med hyres- eller bostadsrätt i varierande hus typer och hushöjder. Även ägarlägenheter är möjligt att bygga. En förskoletomt placeras vid områdets entré. Den enda bebyggelse inom planen är "torpet" Dammen, som ligger den föreslagna förskoletomten.

Området trafikmatas direkt från länsväg 679. Det föreslås byggas en gång- och cykelväg genom skogen fram till den övre delen av Lindesnäs. Kuststigen passerar genom bostadsområdet. Frågan om eventuell småbåtshamn i Bållevik föreslås prövas i en särskild detaljplan. Det har ännu inte utretts om det går att anlägga en småbåtshamn där.

Bostadsområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.

Kommunen anser i sin antagna Vision det vara mycket positivt att nya villatomter tillkommer nära kusten och nära staden. Området har ett rimligt läge ur kommunikationssynpunkt med cykel, buss och bil och ligger inom den ring av biltrafikleder som numera finns runt Byfjorden. Cykelvägen till Uddevalla via Lindesnäs är ca 6 kilometer. Körvägen med bil är ungefär 12 km. Restiden till Göteborg med allmänna kommunikationer är drygt en timma

från Grohed och med bil en knapp timma. Till Tvåstad är motsvarande tider ca en timma med buss/tåg och en dryg halvtimma med bil.

## **HANDLINGAR I UNDERLIGGANDE DETALJPLAN**

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000. Illustrerade villatomter utgör endast exempel.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] planprogram upprättat 16 januari 2004, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelse nedan
- [x] redogörelse för programsamråd daterad 13 april 2004
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning
- [x] behovsbedömning av miljöbedömning, MSN 17 april 2008

Dessutom finns följande handlingar, ej upprättade av Uddevalla kommun:

- [x] Geoteknisk utredning, PM, Bohusgeo 19 januari 2009
- [x] Geoteknisk utredning, Rapport, Bohusgeo 18 januari 2008
- [x] Översiktlig skredriskbedömning, Bohusgeo 6 maj 2005
- [x] Radonutredning, Bohusgeo
- [x] Bergteknisk utredning, Bergab 9 januari 2006 och 1 feb 2008
- [x] Bergteknisk utredn, kostnadsuppskattn, Bergab 20 april 2006
- [x] Trafikbullerberäkning, Soundcon 22 februari 2010
- [x] Förstudie av gator, ALP Markteknik
- [x] Kostnadsbedömning av gator mm, ALP o Tekniska Kontoret
- [x] Trafikteknisk PM, WSP 2 juni 2009

## **ÄNDRINGSHANDLINGAR**

*Ändringarna och dess bestämmelser är upprättade på en kopia av den ursprungliga plankartan, med den ursprungliga grundkartan i botten, således med den fastighetbildning och de koordinatsystem som gällde år 2010. Illustrationen är ritad på ett utdrag ur baskartan, som i princip är helt aktuell. (Förutom nivåkurvorna på vissa tomter). Det har 2017-11-15 upprättats en ny separat grundkarta som ingår i planhandlingarna.*

*Till planändringen hör planbeskrivningen (denna handling) samt genomförandebeskrivningen, vilka båda är kompletterade med kursiverad text som beskriver nuläget och ändringens innehåll/ innebörd. Dessutom finns samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.*

*I övrigt hänvisas till den underliggande detaljplanens utredningar och andra handlingar.*

## **PLANDATA**

### **Läge, areal, markägförhållanden**

Planområdet ligger vid Byfjordens södra strand, ca en kilometer öster om E6. Avståndet sjö- och fågelvägen till Uddevalla centrum är ca 4,3 kilometer.

Planområdets areal är ca 40 hektar.

*I princip all obebyggd mark inom och intill planområdet ägs av Uddevalla kommun. Aktuell stamfastighet heter Forshälla- Sund 1:8.*

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Riksintressen enligt Miljöbalken, Natura 2000**

#### Planen berörs av följande riksintressen:

Uddevallas kuster är en del av kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp, som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet är av riksintresse enligt 4 kap 1 § Miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdena natur- och kulturvärden. Se även kapitlet "Avvägning enligt Miljöbalken", nedan.

Området är också av riksintresse enligt 4 kap 4 § Miljöbalken som behandlar fritidsbebyggelse och stora anläggningar enligt 17 kap Miljöbalken, vilket inte är aktuellt här.

Planområdet berör inte något Natura 2000-område. Närmaste sådant område är Havstensfjorden väster om Ammenäsområdet.

### **Översiktsplanen**

Översiktsplanen för staden Uddevalla som antogs 1996 behandlade inte området på annat sätt än att det gavs den generella beteckningen "inte lämpligt för stadsutbyggnad" liksom alla andra "överblivna" områden runt staden, som inte särskilt pekades ut för stadsutveckling eller bevarande. Syftet med beteckningen var att förhindra olämplig utbredning av spridd oreglerad bebyggelse som skulle kunna försvåra en ändamålsenlig utveckling av staden och kommunen. Avsikten med området i översiktsplanen för staden bör snarare tolkas som "för närvarande inte lämpligt..." (för närvarande avser givetvis tidpunkten då översiktsplanen upprättades).

Sunningeledens tillkomst och den snabba förändringen i efterfrågan och bostättningsutveckling i staden och på landsbygden gör att området i dag kan anses som lämpligt. Dessa frågor utreddes i programsamrådet och utmynnade i Kommunstyrelsens beslut den 26 maj 2004 att förklara Sundskogen som lämpligt för bostadsbebyggelse.

Översiktsplanen 2002 för Uddevalla kommun, som antogs av kommunfullmäktige den 12 nov 2002, anger bl a följande:

Kommunen ska arbeta aktivt för att kunna erbjuda attraktiva områden med t ex kustboendets och landsbygdens kvalitéer där frågor kring service, avlopp, vattenförsörjning och båtplatser kan lösas.

Bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras med stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden.

Grundkravet på service ska anses vara uppfyllt om det finns förutsättningar för kollektiva färdmedel som möjliggör dagliga arbets- och inköpsresor till större tätort.

Kommunen är genom sin antagna Vision positiv till att nya villatomter tillkommer nära kusten och nära staden.

Sammanfattningsvis bedömer Miljö och Stadsbyggnad att föreliggande projekt är helt förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplanering.

### **Allmänna intressen**

De obebyggda höjderna söder om Byfjorden ingår i ett område mellan länsväg 679 i väster, järnvägen och Bratterödsleden i söder fram till Sigelhultsvägen i öster vilket är av allmänt intresse för friluftslivet och vars gränser drogs vid en översiktlig kustinventering under sjuttioalet. De mest värdefulla delarna runt Gustafsberg och Emaus/Korpebergen ingår i naturreservat.



*Granskog på Byhagens tidigare betesmark. Fjorden skymtar mellan stammarna.*

De närmare studier som låg till grund för den fördjupade översiktsplanen för hela området runt Byfjorden 1996, "Stadsnatur och parker" pekade inte ut det aktuella bebyggelseområdet som särskilt värdefullt ur naturvårdssynpunkt eller för rekreation. Skogsvårdsstyrelsen har senare pekat ut några mindre områden med värdefulla biotoper i branterna mot fjorden.

Västra delen av området ingår i ett större område runt Sunds herrgård som har värdefull bebyggelsemiljö, bl a några torprester. Se även nedan.

## **Detaljplaner**

*Inom planområdet gäller detaljplan FO 115 (1485K-P10/15), som antogs 2010-06-08 och vann laga kraft 2010-08-16. Intill planområdet finns inga detaljplaner. Avståndet till det detaljplanelagda villaområdet "Kräklingekullen" vid Sunds Hall är drygt 250 meter.*

*I Bållevik samt strandområdet fram till nu aktuellt planområde har ett detaljplanearbete påbörjats med syfte bl a att ge "byggrätt" för en småbåtshamn. Tidplanen för detta detaljplanearbete är för närvarande mycket osäker.*

## **Strandskydd**

Planområdet är beläget omedelbart utanför strandskyddsområdet, vilket är utritat på plankartan. Strandskyddets uppgift är att dels att säkerställa allmänhetens möjligheter att fritt vistas längs stränderna, dels att skydda förutsättningarna för växt- och djurlivet. *Inga förändringar av strandskyddsområdets utbredning har skett efter den underliggande detaljplanens upprättande.*

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Behovsbedömning av miljöbedömning**

En behovsbedömning av miljöbedömning har utförts av Miljö och Stadsbyggnad och den redovisas i ett separat dokument. Kontorets bedömning är att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan (i lagens mening). Vid skriftligt samråd med Länsstyrelsen meddelade styrelsen den 27 mars 2008 att man delar kommunens uppfattning. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 april 2008 att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

*Även vad gäller planändringen är Samhällsbyggnads bedömning att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.*

### **Avvägningar enl Miljöbalken**

Enligt Miljöbalken 4:1 får ingen påtaglig skada ske på områdets natur- och kulturvärden.

Miljö och Stadsbyggnad konstaterar att exploateringen av Sundskogen förvisso innebär en stor förändring av naturmiljön, såsom det alltid blir när ny bebyggelse tillkommer i ett sedan tidigare oexploaterat område. Området utgör en nödvändig utbyggnad av Uddevalla tätort och har i dag inte några påtagligt höga natur- eller kulturvärden. Det finns dessutom mycket, mycket stora naturområden som kommer att förbli orörda runt om planområdet.

Vad gäller riksintresset enligt Miljöbalken 4:4 så innehåller planen inte sådan byggelse och sådana anläggningar som anges där.



Planområdet ligger utanför strandskyddsområdet vid Byfjordens strand och de små bäckarna inom planområdet har inte strandskydd. Dagvattenhanteringen kommer att utföras så att inte skador uppstår på naturmarken, vare sig inom eller utom strandskyddat område. Detta innebär att inga skador befaras på växt- och djurlivet inom strandskyddat område.

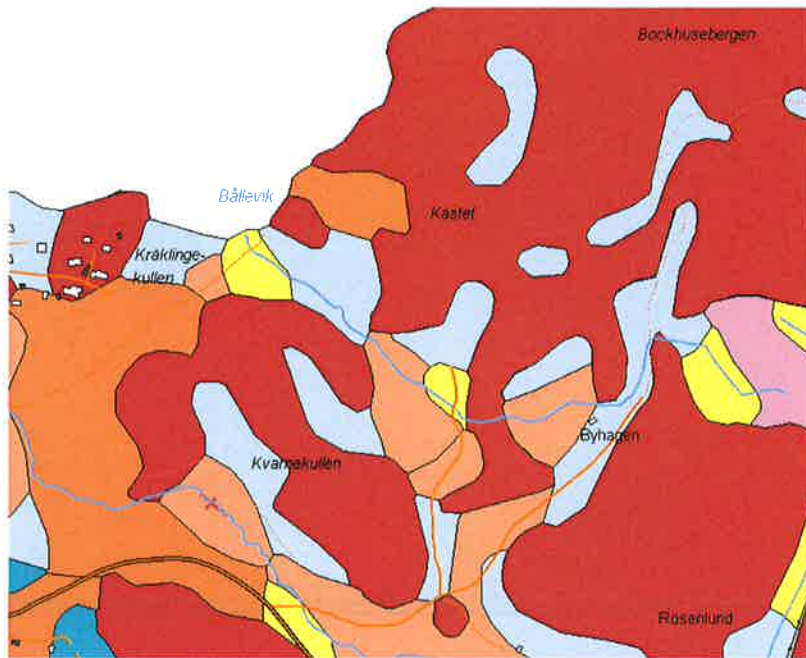
Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen vara förenlig med riksintressena mm enligt Miljöbalken.

### **Mark, topografi, vegetation**

Terrängen är starkt kuperad. De östra delarna ligger 100 m över fjordens yta. Mellan branter och bergspartier finns relativt plana områden med vågsvallat ishavssediment i marken. I bergens skrevor växer mest tall, ek och en. De planare ytorna, som för några generationer sedan varit öppna åkrar och beteshagar, har för länge sedan planterats med granskog. I västra delen av området rinner en liten bäck, som eroderat ut en bitvis ganska djup ravin i sedimenten. Nära landsvägen finnes ytterligare en bäck. Arealmässigt dominerar dock berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäckte. Hela området utom bergspartiernas hållmark har använts för normalt skogsbruk som bedrivs i kommunens regi. Mycket av skogen har relativt hög ålder. För något år sedan fick kommunen tillstånd från Skogsstyrelsen att avverka granskogen inom etapp 1. Flera stigar genomkorsar området, bl a Kuststigen.

### **Geotekniska förhållanden och radon**

Geoteknisk utredning och radonutredning är upprättad av Bohusgeo. Vid tre sektioner är säkerhetsfaktorn alltför låg med nuvarande marknivåer. Bl a behöver bäckfårans botten höjas för att skapa en tryckbank. Ett förslag till höjdsättning av marken redovisas i geoutredningen. I samband med projekteringen av vägar, tomter och naturmark i de aktuella delområdena kommer en slutlig kontroll av släntstabiliteten göras med hänsyn till den definitiva höjdsättningen. Denna projektering pågår för närvarande. Inom några villatomter vid vägarna 5 och 6 är angivet högsta markhöjder för att säkerhetsfaktorn inte ska bli för låg. Se även avsnittet ”Tekniska aspekter på föreslagna bebyggelse”.



Utdrag ur Jordartskartan

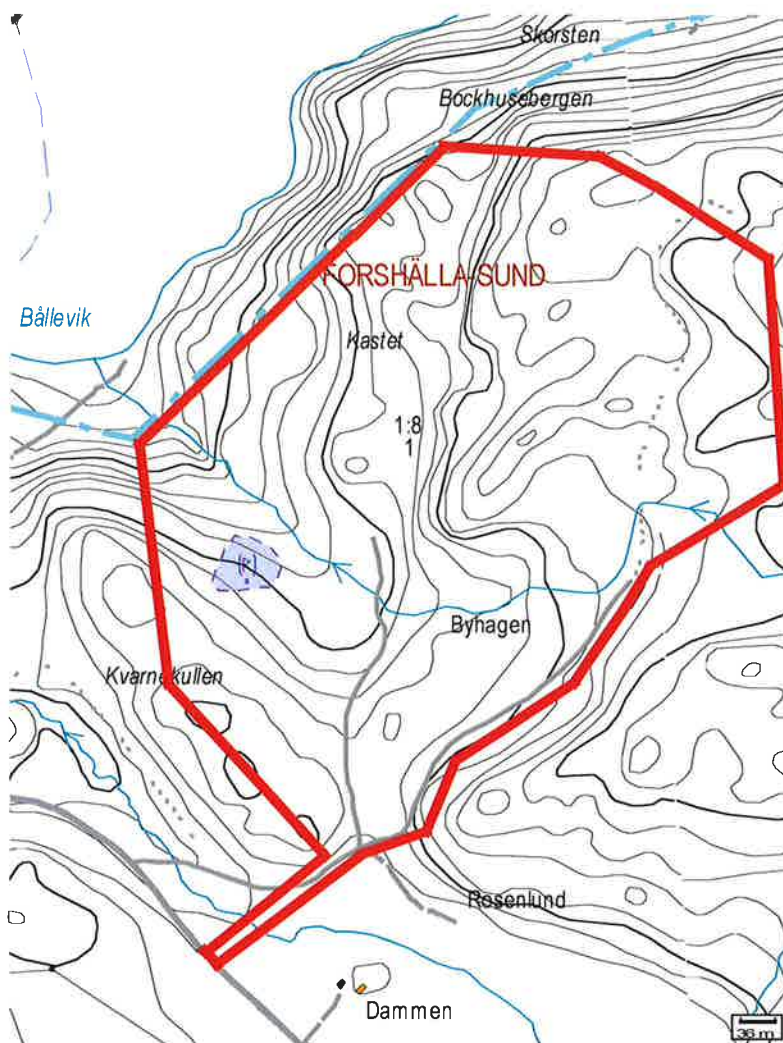
Rött: urberg    Ljusbrunt: postglacial finsand    Ljusblått: sandig morän  
 Gult: lera    Mörkbrunt: Postglacialt grus

*Radonhalten i jordluftsmätningarna varierar kraftigt mellan de olika provpunkterna. Några av proverna indikerar högradonmark. Radonfrågan prövas noggrant i det tekniska samrådet som följer efter bygglovet.*

### **Bergsrisker**

En bergteknisk utredning avseende risk för ytliga ras/blocknedfall har av konsultfirman Bergab utförts inom hela planområdet. Den utpekar ett antal ”problempunkter” som ligger inom eller i omedelbar närhet av denna plan. Kommunen är i dagsläget ensam markägare/exploatör och kommer att i den gemensamma väg- och VA-entreprenaden även att beställa bergsäkring enligt Bergabs anvisningar. Särskild planbestämmelse finns. *I såväl den västra som den östra delen av planområdet har bergrensning och bergsäkring utförts på de ställen som konsultfirman har pekat ut.*

## Fornlämningar



De fyra nyupptäckta boplatssområdena låg öster om nr 187

Inom området har en arkeologisk utredning utförts av Bohusläns museum. Utredningen resulterade i att det förutom fornlämning nr 187 fanns ytterligare fyra områden med boplatser som utgör fasta fornlämningar. Samtliga dessa förundersöktes under hösten 2006. Resultatet blev att alla fem kunde dateras till olika faser av jägarstenåldern. Samtliga dessa platser är nu slutundersökta och resulterade i ny kunskap om Uddevalla under stenåldern.

### Bebyggelse och service

Inom planområdet finns ett äldre torp, Dammen, som ligger inom den planerade förskoletomten. Kommunen äger både marken och byggnaden

Utdrag ur 1936 års ekonomiska karta



Torpet Byhagen är numera rivet

För några år sedan revs torpet Byhagen, vilket på senare år var obebott och i mycket dåligt skick. Även grundmurarna togs bort. Av torpet Kastet som syns på ekonomiska kartan från 1936 återstår idag bara grundmuren.

Avståndet till närmaste bostadsbebyggelse vid Kräklingekullen är drygt 250 meter.



Torpet Kastets stengrund

Föreliggande planförslag innehåller ca 120 nya tomter som i första hand är avsedda för styckebyggda villor, samt tre större tomter för ”samlad exploatering”. De senare beräknas tillsammans inrymma mer än 100 nya bostäder som kan byggas i form av gruppbyggda småhus med äganderätt eller bostäder med hyres- eller bostadsrätt i varierande hustyper och hushöjder. Även ägarlägenheter är möjligt. En förskoletomt placeras vid området entré. Den enda bebyggelse som i dag finns inom planen är ”torpet” Dammen, som ligger inom den föreslagna förskoletomten.

Villatomterna är placerade i elva ”grupper” som samlas kring var sin lokalväg. De avses i första hand försäljas genom kommunens tomtkö. Avsikten är att normalstora villor med normalstora dubbelgarage (max ca 60 kvm) ska kunna uppföras.

*Planändringen gäller i praktiken enbart den östra, ännu inte bebyggda, delen av planområdet samt förskoletomten.*

*Den nya bestämmelsen b2 medger flera olika typer av villor. I samtliga fall får givetvis inte angiven nockhöjd överskridas.*

*\*Enplanshus utan suterrängvåning, med eller utan vindsvåning. Taklutning max 45 grader inrymmer inredd vind, vare sig den definieras som våning eller inte.*

*\*Tvåplanshus utan suterrängvåning och utan vindsvåning. Taklutning max 45 grader*

*\*Enplanshus med suterrängvåning och utan vindsvåning. Taklutning max 27 grader*

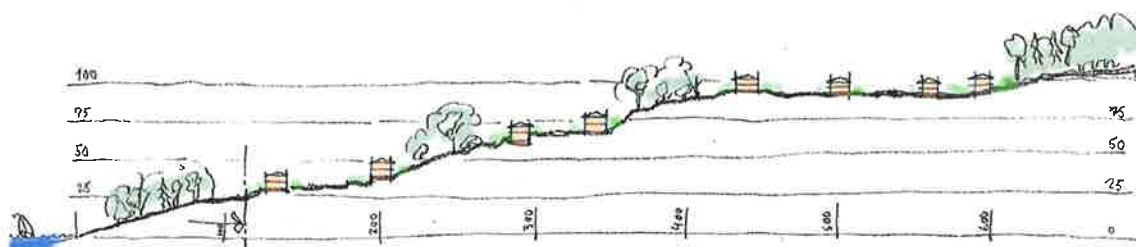
*OBS: Källare som anordnas på ett sådant sätt att den inte räknas som våning får byggas utöver angivet våningsantal. Vind som anordnas på sådant sätt att den inte räknas som våning får byggas utöver angivet våningsantal. Se Plan- och Byggförordningen 1 kap 4§.*

De tre tomterna för "samlad exploatering" bedöms vardera kunna inrymma 30- 50 nya bostäder. (Nr 1 – 3 är angivet med röda siffror på plankartan). Upplåtelseformen kan antingen vara gruppbyggda småhus med äganderätt eller bostäder med hyres- eller bostadsrätt, eller ägarlägenheter, allt i varierande hustyper och hushöjder. Kommunen, såsom markägare, väljer ut vem som ska få köpa respektive tomt. Detaljplanen som sådan kan inte styra bostädernas upplåtelseformer, medan köpeavtalet kan reglera detta i viss mån. Planförslaget anger inte särskilt detaljerat vilka hustyper som får uppföras, men på tomterna 1 och 2 kan det medges relativt höga hus, kanske 4-5 våningar. För att säkerställa utsikten för bakomvarande bebyggelse maximerar planen tillåten taknockshöjd/ totalhöjd, men antalet våningar behöver inte regleras. På dessa två tomter kan även terrasshus vara lämpligt. På tomt nr 3 är totalhöjden över marken lägre, och här torde inte högre hus än två våningar kunna inrymmas. Vid projektering av flerbostadshus i flera våningar bör beaktas att insatstiden för räddningstjänsten uppgår till 15 a 20 minuter. *Kvarter nr 1 är numera bebyggd med 45 st gruppbyggda småhus på avstyckade tomter. Kvarter nr 2 är under byggnad med bostadsrättslägenheter. För kvarter nr 3 har det nyligen hållits en "markanvisningstävling". Kommunstyrelsen har nyligen beslutat att tilldela projektet till ett företag som avser att bygga ett 50-tal bostäder.*

Det är mycket angeläget att hustypen på respektive tomt anpassas till tomtens terrängförutsättningar när den har fyllts upp eller nedschaktats på ett godtagbart sätt. På starkt sluttande tomter är sluttningshus eller källarhus mer lämpliga än hus med platta på mark. Inom de tomter vid vägarna 5 och 6 där markhöjder anges måste sluttningshus eller källarhus byggas. På tomter där husen ändå grundläggs med "platta på mark" kan ägaren inte ta för givet att hela tomten ska kunna läggas i en nivå. Murar i tomtgräns bör i regel inte vara högre än 70 centimeter. I stället får slänter eller murar läggas i en eller två etapper t ex mitt på tomten i stället för att en högre mur eller slänt anläggs nära tomtgränsen. Grundregeln är att släntfoten inte får placeras utanför tomtgränsen. Undantag kan vara där kommunen omdanar både kvartersmark och allmän plats, t ex vid sk terrängmodellering. De geotekniska rekommendationerna måste följas mycket noga.

Preliminära skuggstudier har utförts för området och det förslag som nu föreligger uppfyller det gamla kravet på 4-6 timmar sol per dygn, under förutsättning att tillräckligt bred zon söder om tomterna hålls fri från tät skog.

Förskoletomten S1 kan även inrymma skola, fritidshem eller samlingslokaler. Det är ännu inte bestämt om/när förskolan ska byggas. *Numera finns det ett beslut att förskolan ska byggas. Förskolan beräknas vara klar under år 2020. Ändringen innebär att max tillåten byggnadshöjd ökas från 5,0 till 7,5 meter.*



*Sektion genom området. Höjdsckalan är samma som längdskalan.*

Avståndet bilvägen till Uddevalla centrum är ca 12 kilometer och till Torps köpcentrum ca 14 kilometer. Via den nya gång- och cykelvägen till Lindesnäs och Gustafsberg är gång- och cykelavståndet till Uddevalla centrum ca 6 km. Avståndet till Ljungskile centrum är ca 12 kilometer. På alla de platserna finns det ett omfattande eller mycket omfattande utbud av kommersiell service. Vårdcentraler finns i Uddevalla och Ljungskile.

Avståndet till närmaste skola, Forshällaskolan, är drygt 5 kilometer. Skolbussar passerar redan i dag på länsväg 679, se nedan.

### **Tekniska aspekter på föreslagen exploatering**

Stora delar av bebyggelseområdena och vägarna är placerade på berg. I vissa fall kan relativt stora bergschakter erfordras för VA-ledningarna och för vägarna, framför allt för att få en godtagbar väglutning. På några tomter med "bergbotten" kan det vara lämpligt att kommunen iordningställer en uppfyllnad med bergmassor innan tomterna säljs. Eventuellt kan kommunen även göra vissa sprängningar vid skaftvägar och på annan tomtmark.

Tomterna på norra sidan av väg 5 och 6 samt skaftväg 3 är placerad på jord. Här är det viktigt att höjdsättningen av tomterna, samt utformningen av intilliggande naturmark, utformas så att tillfredsställande säkerhet mot skred erhålls. Plankartan innehåller därför högsta markhöjder på vissa tomter vid vägarna 5 och 6. Markhöjden gör att slutningshus eller källarhus sannolikt måste byggas här. Bäckens läge i höjd- och sidled kommer att justeras för att tillfredsställande säkerhet ska uppnås.

Kommunen och kommunens projektör följer geoutredningens anvisningar mycket noggrant och vägarnas utformning stäms fortlöpande av med geokonsulten för att tillfredsställande säkerhet ska erhållas. I samband med bygglov och byggsamråd kan kommunen kräva att sökanden stämmer av sitt byggprojekt med geokonsult om det finns någon osäkerhet om släntstabiliteten.

Väghöjder på lokalvägar läggs in på plankartan. *Eftersom samtliga vägar numera är byggda anser Samhällsbyggnad att detaljplanens gatuhöjder numera är överflödiga, varför de tas bort. Förutom att ny toppbeläggning kommer att läggas är det ytterst osannolikt att vägarnas höjdsättning ens på lång sikt kommer att förändras. Toppbeläggningar brukar vara ca 4 centimeter tjocka. Illustrationen visar nu befintliga väghöjder.*



*Utsikt västerut mot Uddevallabron*

### **Kollektivtrafik**

Länsvägen trafikeras av busslinje 822 som går Uddevalla Kampenhof- Grohed – Ammenäs- Råssbyn- Ulvesund- Ljungskile och v v. Närmaste busshållplats finns vid nuvarande korsning med länsvägen men flyttas till en nybyggd hållplats där områdets infart blir. Gång- och cykelavståndet från föreslagna bebyggelse är mellan 200 och 1000 meter. Busslinjen trafikeras nu med ca tio turer dagligen i vardera riktningen under vardagar, färre under helger, vilket ger möjlighet till dagliga service- och arbetsresor. Den nya bebyggelsen stärker underlaget för linje 822 och bidrar till ökad turtäthet. En ”ringlinje” runt Byfjorden över Uddevallabron kanske kan bli aktuell i framtiden.

Sommartid anlöper de kommunala turbotarna flera gånger dagligen bryggan vid Sund. Båtlinjen förbinder inre hamnen med Ammenäs, Gustafsberg, Sund, Skäret, Unda och Sunningen. Förlängning till Slussen på Orust och Ljungskile diskuteras. Cyklar kan i mån av plats medföras ombord.

Det finns tankar om att anlägga ett mötesspår på Bohusbanan mellan Lerbo och Grohed, ca tre kilometer sydsydost om Sundskogen, för att öka Bohusbanans kapacitet mellan Uddevalla och Göteborg. Om kommunen, Västtrafik och Banverket så skulle besluta kan där också troligen anläggas en hållplats för persontågen. Det finns inga beslut om en sådan hållplats och konsekvenserna för bl a tågtrafiken är inte utredda. *Arbete med järnvägsplan pågår och mötesspåret beräknas komma till stånd inom några år. Utformningen möjliggör att plattform byggs i framtiden, men det är inte aktuellt för närvarande .*



## **Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl**

Området är mycket kuperat i riktning ner mot havet, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Däremot är terrängen mer flack inom respektive "plata". Inom varje tomt bör det ordnas en godtagbar förbindelse mellan bilplats och husentré.

## **Naturmiljö, gångstigar, lek och rekreation**

Strandområdena, den naturliga badplatsen i Bollevik, och branterna mot fjorden med sina skogliga nyckelbiotoper m m påverkas inte. Den "gröna zonen" mellan Byfjorden och områdena söderut har kvar sin funktion. Tillgängligheten för rekreation ökar genom de stigar och gångvägar som anläggs. Stigen mot Gustafsberg och Lindesnäs avses byggas om till en gång- och cykelväg som även blir den länk mellan Ammenäs och centrum som saknas i dag. Gång- och cykelvägen blir även ett mer lättgånget alternativ till ett mycket brant parti av Kuststigen. Kuststigen kommer att integreras i planen inom tomt 2 och mindre del av tomt 1 och bli däremellan förlagd på en gång- och cykelbana.

I planområdets finns det två typer av allmän plats, natur. Övervägande delen utgörs av mark som inte rörs förutom att barrskog eller annan högvuxen skog avverkas och att gångstigar mm kan anläggas. I viss mån kan eventuellt återplantering med lövskog ske. Inom mindre delar av planområdet kommer terrängmodellering att göras på grund av de geotekniska förhållandena (se ovan under rubriken "Tekniska aspekter på föreslagen exploatering"). När marken är iordningställd och ny vegetation är etablerad avses den skötas som naturmark

I planområdets närhet finns det mycket stora, allemansrättsligt tillgängliga naturområden. Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten. Lekplatser anläggs inom naturmarken ungefär i de illustrerade lägena.

## **Stängsel**

Vid exploateringen sätter kommunens entreprenör upp stängsel ovanför branter inom allmän plats. Kommunen sätter även upp stängsel ovanför branter inom kvartermark, eftersom kommunen har ett markägaransvar fram till dess att respektive tomt försäljs. De platser där stängsel ska sättas upp anges i entreprenadhandlingarna. Tomtköpare får på egen bekostnad byta ut stängslen om man önskar stängsel med ett annat utseende. Om en tomtägare skulle skapa nya "branter" genom t ex slänter brantare än 45 grader eller stödmurar (bådadera kräver bygglov) ansvarar denne för att stängsel sätts upp. Ansvar för vidmakthållandet av stängslen på kvartersmark åvilar respektive tomtägare medan stängsel på allmän plats förvaltas av samfällighetsföreningen.

## Vägar och parkering

Planområdet trafikmatas via en ny uppsamlingsväg, nr 1, som ansluter till länsväg 679. Korsningen inklusive nya busshållplatser är förprojekterad och kommer att detaljstuderas i ett senare skede. Kommunen och Trafikverket kommer att teckna avtal bl a om hur uppsamlingsväg nr 1 ska anslutas till länsväg 679 samt hur utbyggnad av busshållplatserna ska ske. Avtalet ska vara klart innan planen antas.

Uppsamlingsväg nr 1 följer på långa sträckor den befintliga grusvägen men ges en profil som innebär mindre branta lutningar. Områdets östra del trafikförsörjs via uppsamlingsväg nr 2, som ansluter till väg nr 1. Utefter båda dessa vägar kommer gång- och cykelbanor att anläggas.

Till uppsamlingsvägarna ansluter lokalvägarna samt några skaftvägar. De senare försörjer 2- 4 villatomter, utgör inte allmän plats och saknar vändplatser, eftersom de inte ska trafikeras av sopbilen, brevbäraren el dyl. I övrigt tillåts inga enskilda tomtanslutningar mot uppsamlingsvägarna. Detta regleras med utfartsförbud på plankartan.

Exploateringen ska även innefatta en gång- och cykelväg fram till den övre vägen vid Lindesnäs, en sträcka på ca 750 meter. Dessutom bör befintlig grusväg från övre Lindesnäs till den permanentbelagda Lindesnäsvägen förbättras. *Den senare planeras att asfalteras och förses med belysning under år 2018.*

*Alla vägar inom den västra delen av planområdet är nu försedda med sk toppbeläggning (översta asfaltlagret). Vägarna inom den östra delen är byggda med AG ("grundasfalt"), och kommer först senare att förses med toppbeläggning. Befintliga väghöjder i den östra delen ligger därmed ca 4 cm under färdig höjd.*

Miljö och Stadsbyggnad anser det vara en fördel om det byggs en gång- och cykelväg utefter länsväg 679 fram till Buslätt. Utbyggnaden av gång- och cykelvägen till Buslätt kan ingå i exploateringen av Sundskogen om Trafikverket blir väghållare. Invånarna i Buslätt får dock betydligt större nytta av gång- och cykelvägen än invånarna i Sundskogen.

*Gång- och cykelbana/väg planeras utefter allmänna vägen 679 mellan infarterna till Sundsstrand och Ammenäs. Trafikverket kommer att bli väghållare även för gång- och cykelbanan.*

Besöksparkeringsplatser är inlagda på flera ställen.

## Teknisk försörjning

Sundskogens bebyggelse ansluts till kommunens spillvatten- och vattenledningsnät som under år 2009 byggdes fram till en punkt i bostadsområdet Kräklingekullen, ca 300 meter väster om planområdet. *Numera är VA-nätet utbyggt inom hela planområdet.*

Vid projekteringen av vägar, mark och VA avser kommunen att tillämpa sina riktlinjer för hantering av dagvatten. Den ska även tillämpas vid projektering, bygglov, byggande mm etc. Kommunen ordnar öppna diken utefter uppsamlingsvägarna 1 och 2 samt i naturmarken, vilket innebär en naturlig rening av dagvattnet innan det når havet. Utefter lokalvägarna är det mindre lämpligt med öppna diken, eftersom sådana tar för mycket mark i anspråk.

Åtgärder i bäckar, såsom t ex omgrävning, kräver anmälan till Länsstyrelsen om vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

För sophämtningen svarar det kommunägda bolaget Uddevalla Energi.

Val av uppvärmningssystem är svårt att styra genom detaljplanebestämmelser, men viss styrning skulle troligen kunna åstadkommas i de köpeavtal som tecknas med respektive tomtköpare. Anslutning till stadens fjärrvärmenät är inte aktuellt, men eventuellt kan en lokal närvärmecentral byggas i området. Möjligheterna att utforma respektive hus som lågenergihus är ett intressant alternativ för att minska energiförbrukningen. Även möjligheterna att använda solenergi, eller andra alternativa sätt för uppvärmning och tappvarmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivning. Braskaminer får bara användas för sk trivseledning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt, bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

*Om kommunen såsom exploatör väljer att frångå stycketomter och göra en tätare exploatering i något eller några av de fyra utpekade delområdena kan nya elkablar, telekablar eller fiberkablar behöva dras fram. Detta kan också medföra att vägbeläggning behöver rivas upp och återställas. Eftersom ledningarna redan är lagda kan kommunen behöva stå för de merkostnader som uppstår. På motsvarande sätt behöver kommunen betala för nya VA-serviser.*

## **STÖRNINGAR**

En trafikbullerutredning har utförts. Den visar att varken förskolan eller bostäder beräknas få ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A). Inga maximalnivåer på uteplatser kommer att överstiga 70 dB(A).

Belysning i de nya bostäderna och vägarna får inte orsaka ljusstörningar för sjöfarten. Fasta belysningspunkter ska därför utformas eller avskärmas så att de inte bländar sjöfarande eller påverkar sjösäkerhetsanordningar och ljuspunkter för sjöfartens säkra navigation.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Kommunen är inte huvudman för drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet, d v s vägar och naturmark.

Kommunen kommer att besluta om verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

*Den underliggande planens genomförandetid är tio år, se genomförandebeskrivningen. Planändringens genomförandetid är samma som den underliggande planens, d v s den upphör 2020-08-16.*

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor lättast kan bevakas genom bygglovsförfarandet.

#### **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Följande har medverkat från kommunen:

Författare av detaljplan:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad
Författare av planprogram:	Sören Larsson, Miljö och Stadsbyggnad
Renritning:	Simone Augustsson, Miljö och Stadsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Expediering mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
Genomförandefrågor:	Johnny Karlsson, Tekniska kontoret
VA-frågor:	Robert Börjesson, Tekniska kontoret
<i>Författare av planändring:</i>	<i>Mats Windmark, Samhällsbyggnad</i>
<i>Renritning:</i>	<i>Simone Augustsson, Samhällsbyggnad</i>
<i>Hemsida:</i>	<i>Jane Bensow, Samhällsbyggnad</i>
<i>Expediering mm:</i>	<i>Eva Schröder, Samhällsbyggnad</i>
<i>Genomförandefrågor:</i>	<i>Jeanette Norgren, Samhällsbyggnad</i>

#### **REVIDERINGEN 2017-12-04**

*Revideringen består av följande:*

*\*Planbeskrivningen har kompletterats med ett kort textavsnitt om radon under rubriken "Geotekniska förhållanden och radon"*

*\*Förekomsten av en ny grundkarta har angivits under rubriken "Ändringshandlingar"*

*Den underliggande detaljplanen är upprättad av  
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD*

Hans Johansson  
Planchef

Mats Windmark  
planarkitekt

---

*Planändringen är upprättad av  
SAMHÄLLSBYGGNAD*



Mats Windmark  
Planarkitekt