

Detta beslut vann laga kraft
92-07-20

Förslag till detaljplan för del av
SKREDSVIKS - BERG 1:51
Uddevalla kommun
Göteborgs och Bohus län

*AKT ut 75
1992*

ANTAGANDE HANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

PLANHANDLINGAR

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Geoteknik, rapport 1990 08 27
- Geoteknik, PM 1990 08 28
- Fastighetsförteckning
- Provpumpning av bergborrad brunn, prot 1991 10 07

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till exploatering av för närvarande obebyggd mark genom uppförande av lägenheter i både radhus och mindre flerbostadshus.

Närområdets befintliga serviceutbud i form av skola, förskola, butik m m kan genom denna utbyggnad få ett utökat underlag.

PLANDATA

LÄGE

Området är beläget strax väster om länsväg 161 vid Berg-hogen avståendet till Uddevalla centrum är ca 16 km.
(Se lägeskarta på detaljplanekartan).

Området avgränsas naturligt i väster av den allmänna vägen mellan Berghogen och Äskebacka. Avgränsningen mot nordost utgöres av produktiv jordbruksmark samt kraftledning. I norr och söder utgör bebyggda fastigheter naturliga avgränsningar. Kraftledning finns även i sydost.

AREAL Exploateringsområdets areal uppgår till knappt 1,6 hektar.

MARKÄGARE Den aktuella marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I diskussionsunderlaget till översiktsplan 90, daterad juli 1989, anförs bl a följande under rubriken "Serviceorter och serviceområden":

"Glesbygdsplaneringen i sjuttioalets början siktade på uppbyggnad av ett antal serviceorter med basservice, minst skola och livsmedelsaffär, helst inom gångavstånd från bostäderna. Orterna skulle betjäna serviceområden om minst 1.500 personer. 3/4 av bebyggelsen utanför Uddevalla skulle förläggas till serviceorterna.

MAP -83 behöll denna inriktning på orter och områden med undantag av de båda yttre på Bokenäs vilka slogs samman med Berghogen som enda serviceort. 2/3 av bebyggelsetillskottet utanför Uddevalla skulle förläggas till serviceorterna enligt MAP."

Det aktuella området omfattas för närvarande inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Den planerade byggnationen i enlighet med planförslaget förutsättes bli upptaget i aktuellt bostadsförsörjningsprogram.

Utarbetandet av föreliggande planförslag baseras på av byggnadsnämnden beviljat plantillstånd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Terrängen kan sägas utgöras av s k restmark, duger inte till jordbruk. Dess södra del har kanske tidigare använts till betesmark. Den norra delen har förbuskats. Den södra delen är gräsbevuxen. I sydost övergår den gräsbevuxna marken till berg i dagen. Även i den nordöstra delen skjuter en bergsknalle.

GEOTEKNIK

För området finns, av Bohusgeo, utförd geoteknisk undersökning. Undersökningen, som finns bifogad till planhandlingarna redovisas i 1990 08 27 daterad rapport samt i 1990 08 28 daterat PM.

Undersökningsresultatet visar klart och entydigt att de geologiska förutsättningarna i förhållande till den planerade byggnationen är goda.

BEBYGGELSE-
OMRÅDET
BOSTÄDER

Området är för närvarande obebyggt. Den planerade exploateringen innebär uppförandet av 20 lägenheter enligt följande fördelning:

<u>Lägenheter i</u>	<u>Antal lägenheter</u>
Flerbostadshus	11
Friliggande villor	5
Parhus	4
	<hr/>
Summa	20

Parhuslägenheterna återfinns i områdets södra del. Dessa uppföres i två byggnadskroppar och utformas i två varianter:

Det sydligast belägna huset som souterränghus med lägenheternas primärytor lokaliserade till våningsplanet varifrån uteplatserna mot söder och sydväst kan nås.

Parhuset norr därom utformas som en och enhalvplanshus med vardagsrum, kök och uteplats i markplanet mot söder och sydväst.

De i söder och öster liggande byggrätterna för friliggande villor uppföres lämpligast i souterrängutförande med entré i souterrängplanet och vardagsrum, kök och kommunikationsmöjlighet till uteplatserna i våningsplanet.

Byggrätten för områdets norra del möjliggör uppförandet av max elva lägenheter i tre huskroppar. Den sluliga utformningen bör anstå till projekteringsstadiet, tyngdpunkten bör dock ligga på smålägenheter med anpassning för äldreboende.

Bortsprängning av den norra bergknallen kan vara positiv ur massbalanssynpunkt.

Den norra delen förutsättes bli så disponerad att ett naturligt gångstråk kan skapas i enlighet med illustrationen.

- OFFENTLIG SERVICE Utbyggnadsområdet gränsar i sydväst till både LM-skola och förskola.
- KOMMERSIELL SERVICE I trakten finns två dagligvarubutiker. Avståndet till Rotviksbro handel är ca 3 km. Berghogens handel finns på gångavstånd ca 800 meter.
- ÅTKOMLIGHET Området nås via två befintliga anslutningar från länsväg 161. Båda anslutningarna utgöres av enskild väg med statsbidrag.
- FRIYTOR
- LEK OCH REKREATION Ytor för de minsta barnens utevistelse finns i anslutning till de marklokaliserade lägenheternas uteplatser. Den centralt planerade lekplatsen utgör en naturlig samlingspunkt vid gemensamma utelekar för barn i de lägre åldrarna.
- NATURMILJÖ Den planerade bebyggelsen ligger i omedelbar anslutning till naturmiljö som medger goda möjligheter för det rörliga friluftslivet.
- GATOR OCH TRAFIK
- ANGÖRING För biltrafik har området två entréer. Angöringen i norr utgör infart till parkeringsplatsen som betjänar de intilliggande lägenheterna.
Angöringsgatan i söder avslutas med vändslinga.
- PARKERING I anslutning till den norra angöringen avsättes ytor för biluppställning. Garagebyggnad för cirka 10 bilar kan uppföras.
Bebyggelsen i den södra delen är så planerad att biluppställning kan äga rum i anslutning till byggnadskropparna.
- GÅNGVÄGAR Den interna kommunikationen hänvisas till det illustrerade gångstråket.

- KOLLEKTIVTRAFIK** Kollektivtrafiken på Lv 161 är väl utbyggd. Turtätheten är hög vad gäller trafiken både mot Lysekil och Skaftö liksom mot Uddevalla och vidare.
- TEKNISK FÖRSÖRJNING**
- AVLOPP** Avloppssystemets uppbyggnad har utförligt diskuterats med företrädare för Miljö- och hälsoskyddskontoret. Resultaten av samråden har blivit att systemet utföres som **delat system**. Detta innebär att BDT-vattnet respektive WC-avloppet ledes från byggnaden i separata rörledningar fram till två slamavskiljare på 8 m³ vardera.
- Fördelen med denna separation är att den biologiska processen i WC-tanken ej störs av de kemikalier (tvättmedel, tandkräm o s v) som tack vare delningen nu i stället hamnar i BDT-tank. BDT-tankens innehåll kan särbehandlas med nedbrytningsförhöjande tillsatsämnen så att processen blir optimal. Båda tankarna slamtömmes på sedvanligt sätt.
- Efter slamavskiljning ledes vattnet till tre markbäddar med biologisk nedbrytning och därefter till infiltrationsanläggning. Ett särskild program för kontroll av grundvattenkvalité och grundvattennivå efter markinfiltrationen upprättas. Programmet reglerar bl a antalet av och läget på provpunkter samt frekvensen på mätningarna.
- Av Miljö- och hälsoskyddskontoret utarbetade anvisningar och projekteringsunderlag finns bifogade till denna beskrivning.
- Särskild pumphusbyggnad uppföres i områdets sydöstra del. Byggnaden göres tillgänglig via körbar gångväg.
- VATTEN** Vattentäkt utgöres av bergborrad brunn. Vattentäkten och dess kapacitet redovisas i bilagt protokoll.
- VÄRME** Byggnaderna uppföres energisnåla. Basuppvärmning kan ske med bergvärmepump.
- EL** Omedelbart öster om området invid länsvägen finns transformatorstation. Befintliga högsänningsledningar passerar områdets periferi.
- Ny, för områdets behov anpassad transformatorstation placeras i områdets norra del.
- AVFALL** För bebyggelsegruppen i norr anordnas gemensamt soprum i nära anslutning till angöringsgatans vändzon.
- I söder anordnas soprum i anslutning till respektive byggnad.

Uddevalla 1992 02 02

Arkitekt- och konsultbyrån
BONINGEN

Kary Virtanen
Kary Virtanen
arkitekt

Förslag till detaljplan för del av
SKREDSVIKS - BERG 1:51
 Uddevalla kommun
 Göteborgs och Bohus län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN	- Samrådsförfarande	maj - juli 1991
	- Utställning	mars 1992
	- Antagande av KF	maj/juni 1992
	- Byggstart	enligt KBP

GENOMFÖRANDETID Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag antagandet vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING	Anläggning	Genomförande- ansvarig	Drifts- ansvarig
	På kvartersmark		
	- för boendeändamål	fastighetsägaren	fastighetsägaren
	- avloppspumpstation med tillbehör	"	"
	- gatubelysning	"	"
	- telefonanläggning	Televerket	Televerket
	- transformator	Vattenfall	Vattenfall
	- ombyggnad av 10 kV ledning	"	"
	På övrig mark		
	- vattentäkt med tillbehör samt vattenledning	fastighetsägaren	fastighetsägaren
	- branddamm	"	"

ANSVARSFÖRDELNING
forts

Tillfartsvägarna till området från Lv 161 består av två statsbidragsberättigade vägar tillhörande Äskebacka samfällighetsförening.

Det planerade tillskottet av lägenheter är av sådan omfattning att detta kan motivera ny förrättning enligt 85 § i Lagen om enskilda vägar.

Vägföreningens representanter har dock i 1991 06 29 daterat samrådsyttrande redan aviserat att inträdesersättningen till Äskebacka samfällighetsförening skall utgå med nio andelar per helårsutnyttjad lägenhet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken skall utgöra en fastighet och nybildas genom avstyckning från stamfastigheten Skredsviks-Berg 1:51.

I detta sammanhang inlöses den inom planområdet belägna samfälliga vägen s1. Vägen finns inte i verkligheten. I nuläget finns inga uppenbara motiv för bibehållandet av denna vägsträckning.

Markupplåtelse för transformatorstation regleras via särskilt upplåtelseavtal.

I servitutsavtal mellan stamfastigheten och den nybildade fastigheten regleras följande:

- nyttjandet av vattentäkten
- ledningsrätten för vattenledningen samt
- anläggandet av branddamm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga för plangenomförandet uppkomna kostnader erlägges av

Kostnadsberäkning för områdets utbyggnad kommer att upprättas. Detaljerna för kostnads- och intäktssidan blir lättare att penetrera när tidpunkten för områdets påbörjande närmare blivit preciserad.

Den planerade bebyggelsen avses att upplåtas med hyresrätt.

Uddevalla 1992 02 02

Arkitekt- och konsultbyrån
BONINGEN

Kary Virtanen
Kary Virtanen
arkitekt