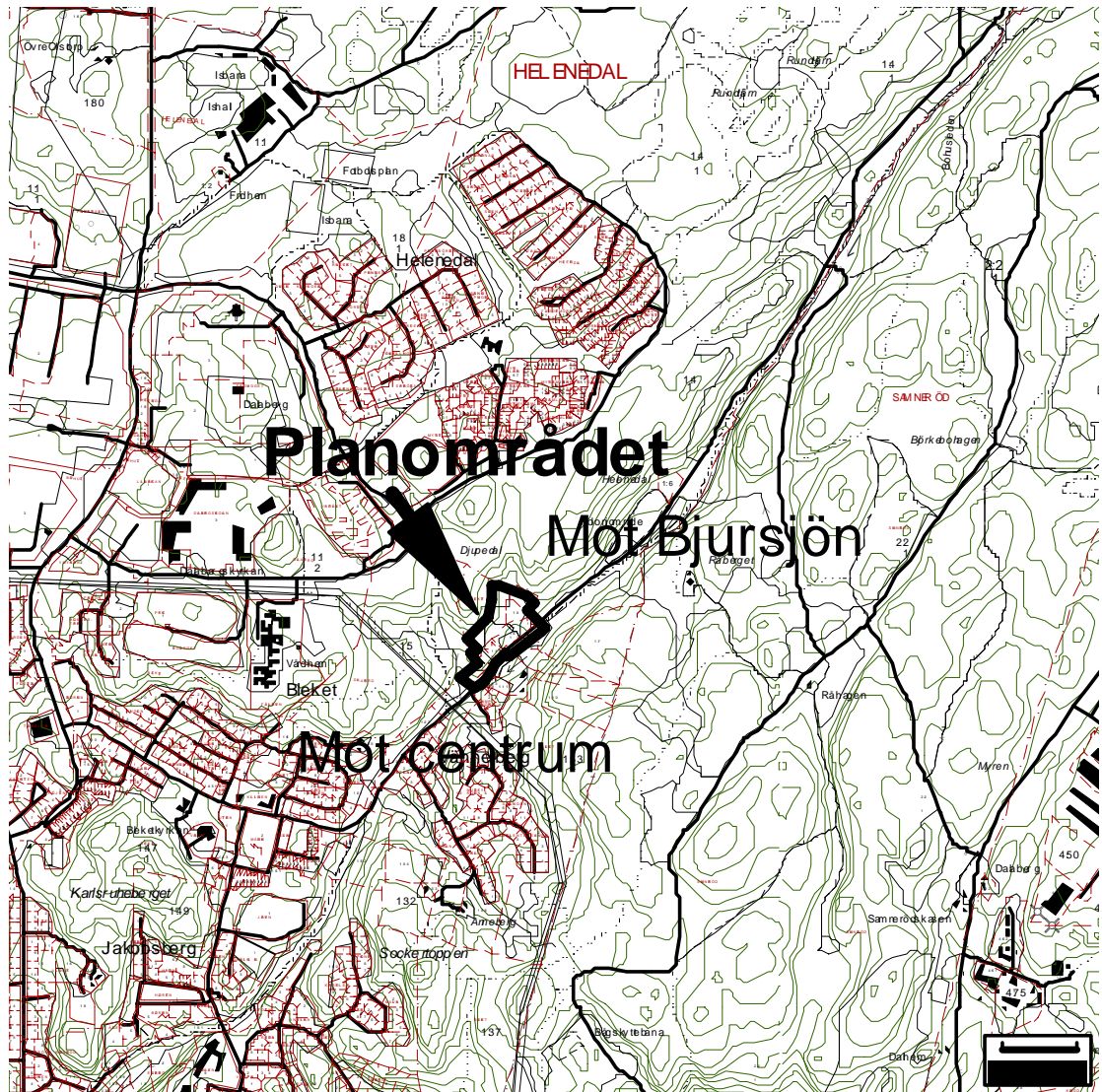


ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för **BLEKET 1:1 m fl** Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 18 april 2002

Reviderad av Miljö och Stadsbyggnad den 10 september 2002



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- 4 Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:1000)
- 4 Planbeskrivning
- 4 Genomförandebeskrivning
- 4 Fastighetsförteckning
- 4 Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

Geoteknisk utredning, Bohusgeo (arb nr 8599:231), rapport 00-05-11 och PM 00-06-08.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen avser i första hand att pröva lämpligheten av ny bostadsbebyggelse i form av åtta enbostadshus i området.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Området berörs ej av något riksintresse. Miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap) bedöms ej heller åsidosättas av föreslagna åtgärder.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Uddevalla tätort, vid Vännerberg, se karta ovan. Området angörs via Helenedalsvägen som i sin tur leder fram till Bjursjön.

Markägoförhållanden

Planområdets största fastighet är stamfastigheten Bleket 1:1, vilken ägs av Uddevalla kommun. Av övriga, mindre fastigheter, ägs fem av dessa av privatpersoner. En av de privatägda fastigheterna är bebyggd med ett enbostadshus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen Staden Uddevalla, antagen av kommunfullmäktige den 8 oktober 1996, redovisas för området: *Ny stadsbebyggelse; Bostäder med inslag av icke störande verksamheter samt service* (karta Användning av mark och vatten). På kartan Regler och bestämmelser redovisas: *Områden som kan bli aktuella för ny stadsbebyggelse, skyddsområden och trafikleder. Detaljplan krävs.*

Detaljplaner

I huvudsak är området ej tidigare planlagt. Dock föreslås att en mycket liten del av detaljplan för del av Vännerbergområdet (1485-P93/14) skall ingå i den här detaljplanen (avser område för transformatorstation). Den gällande planen vann laga kraft den 14 juli 1993 och den har genomförandetid tio år från detta datum.

Program till detaljplan

Då föreslagen detaljplan väl överensstämmer med ställningstaganden i översiktsplan, så bedöms det inte föreligga behov av sk program till detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Den 10 juni 1999 beslutade (§ 207) miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge Miljö och Stadsbyggnad i uppdrag att geundersöka området och utarbeta programhandlingar för detaljplan. Med tanke på vad som redovisas under rubriken ovan görs dock nu bedömningen att detaljplanehandlingar kan upprättas utan föregående programskede.

Tomtindelningar

Inom planområdet finns inte några gällande tomtindelningar.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av ängsmark, men även skog förekommer. I den sydöstra delen, vid Helenedalsvägen, finns en grusad parkeringsplats där en mindre väg ansluter från väster. Från Helenedalsvägen, som ligger på en nivå av +53 till +55 meter, stiger terrängen upp mot norr och nordväst till en nivå av ca +65 meter. Nivåskillnaden är alltså ca 10 meter. Ställvis är lutningen så brant som 1:3. Området gränsar i sydväst, väster och norr mot bergspartier. Berg i dagen förekommer i den centrala delen. Genom området rinner i nord-sydlig riktning en mindre bäck.

Geotekniska förhållanden

Jordlager

Området kan delas in i fastmarksområden och områden med lös lera.

Fastmark

I områdets nordöstra och sydvästra del utgörs jordlagren i huvudsak av torrskorpelera och silt med en tjocklek av 1 à 2 meter och vilar direkt på berg. Silten är mycket tjälfarlig och starkt flytbenägen.

Lös lera

Djupet till fast botten varierar enligt sonderingarna mellan ca 4 och ca 13 meter. Under det 0.2 à 0.6 meter tjocka vegetationsjordlagret utgörs jordlagren i huvudsak av:

- fast ytskikt
- lera
- friktionsjord vilande på berg.

Det **fasta ytskiktet** utgörs av silt, torrskorpesilt och torrskorpelera. Tjockleken varierar mellan ca 1 och ca 3 meter enligt provtagningarna. Silten är mycket tjälfarlig och starkt flytbenägen. Torrskorpeleran är tjälfarlig.

Leran är siltig och har enligt sonderingarna och provtagningarna en tjocklek av mellan ca 1 och 10 m. Den okorrigerade skjuvhållfastheten har uppmätts till mellan ca 25 och ca 40 kPa i områdets alla delar utom i norra delen där skjuvhållfastheten uppmätts till 15 à 20 kPa. Leran bedöms kunna påföras begränsade laster utan att långtidssättningar uppkommer.

Grundvatten, infiltration, dränering

Grundvattenytan har i friktionsjorden under leran uppmätts till mellan ca 0.5 och ca 1.5 meter över markytan. Centralt i området rinner i nord-sydlig riktning en mindre bäck som avvattnar området.

Grundläggning

För mindre lättare byggnader bedöms förutsättningarna för en ytlig grundläggning som goda.

Stabilitet

Släntstabiliteten har kontrollberäknats för befintliga förhållanden. Enligt utförda beräkningar av släntstabiliteten är den under nuvarande förhållanden otillfredsställande i den relativt branta slänten nordväst om föreslaget parkeringsområde. För att erhålla tillfredsställande släntstabilitet kommer en tryckbank att läggas ut i anslutning till parkeringen. *Tryckbank skall utföras så att tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar erhålls.* Med den planerade tryckbanken och belastnings- och schaktningsbegränsningar bedöms släntstabiliteten bli tillfredsställande för den planerade bebyggelsen. Belastnings- och schaktningsbegränsningar redovisas som särskilda planbestämmelser.

Radon

Bohusgeo har utfört markradonmätningar i tre punkter. Mätningarna (0-22 kBq/m³) visar att marken kan klassas som lågradonmark. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Fornlämningar

Så vitt bekant är, förekommer det inte några fornlämningar i planområdet. Sydost om planområdet, på andra sidan Helenedalsvägen, finns dock en stenåldersboplats.



Bebyggelse

En illustration till hur området kan bebyggas enligt detaljplanen redovisas ovan.

Åtta nya tomter för enbostadshus föreslås i området, dessutom ges byggrätt på redan bebyggd fastighet. Fem av de nya tomterna föreslås väster om ny väg i området och resterande tre öster om vägen. Total byggrätt per fastighet föreslås till 250 m² byggnadsarea (avser både huvudbyggnad och uthus/garage), förutom på en tomt som är relativt liten och därför ges en total byggrätt på 150 m² byggnadsarea. Med byggnadsarea avses i princip den yta byggnaden tar i anspråk på marken. Huvudbyggnaderna föreslås få bli uppförda i två våningar och uthus/garage i en våning. Eventuell sluttningsvåning får inte innebära ett överskridande av max antal våningar på huvudbyggnad. Som komplement får på respektive tomt också byggas en bostad om max 50 m² bruksarea. Denna area skall rymmas inom ovan angiven största byggnadsarea. Om friliggande komplementbostad avses uppföras får byggnadsarean vara max 60 m² av total tillåten area.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse skall ges tillgänglighet enligt 12§ BVF (Förordning om tekniska egen-skapskrav på byggnadsverk). Det bör också observeras att det i ovanstående paragraf redovisas att om det är befogat med hänsyn till terrängen, så behöver inte kravet på tillgänglighet uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i Uddevalla skyddsrumsområde.

Friytor och naturmiljö

Tomterna inom planområdet görs jämförelsevis stora och rymmer därför plats för när-friytor, även om flera av tomterna är relativt kuperade. Direkt utanför planområdet finns dessutom skogsmark och gång- och cykelväg till Bjursjön.

Inom planområdet redovisas en yta som Natur, vilket innebär att den är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Gator och trafik

Planområdet trafikmatas via Helenedalsvägen. Inne i området angörs samtliga tomter, även redan bebyggd, direkt via en nyanlagd väg. Vägområdet redovisas på plankartan som kvartersmark, vilket föreslås bli inrättat som gemensamhetsanläggning. Vägområdet är 8,5 meter brett. Förslagsvis görs körbanan 5,5 meter bred med 1,5 meter gräsbe-vuxna sidoområden/diken. I respektive vägslut anordnas vändytor. Från dessa vändytor skall gångstigar leda "ut" ur området. Vägen skall vara tillgänglig för allmän trafik, vil-ket säkerställs via bestämmelse (z) på plankartan.

Del av Helenedalsvägen ingår i planområdet. Denna redovisas som allmän plats, hu-vudgata, med kommunalt huvudmannaskap.

Parkering mm

På varje tomt skall finnas plats för två personbilar. Vid placering av garage på tomt skall tillses att tillräckligt utrymme finns mellan garage och tomtgräns så att bil kan pla-ceras utanför garaget. Ca sex meter behövs.

Befintlig parkeringsyta i direkt anslutning till Helenedalsvägen skall i huvudsak fin-nas kvar. Området skall utgöra kvartersmark med ändamålet parkeringsplats för person-bilar.

Teknisk försörjning

Området skall vara anslutet till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. I ett tidigare skede av planarbetet har diskuterats ett omhändertagande av dagvatten via di-ken i vägområdet. efter närmare studier av dagvattenfrågan föreslås nu ett ledningsnät inom området som mynnar i bäcken vid parkeringsområdet. Möjlighet till utjämning av

dagvattenvolymen kan förhållandevis enkelt ordnas genom att flacka ut dikesslänter nedströms parkeringsområdet.

Om konventionellt uppvärmningssystem avses användas bör detta använda vatten som medium. Ett vattenburet uppvärmningssystem underlättar t ex för en ev framtida anslutning till fjärrvärmenätet. Under planarbetet har diskuterats frågan om uppvärmning av bebyggelsen via ett bibränsleeldat närvärmeverk. Med tanke på bl a oklar utbyggnadstakt av området och karaktären på bebyggelsen (styckebyggda villor), så har en sådan lösning bedömts som mindre relevant i sammanhanget.

På plankartan redovisas område för befintlig transformatorstation för elförsörjningen.

Miljökonsekvenser

Föreslaget utnyttjande av detaljplaneområdet bedöms inte medge en sådan användning av mark, vatten eller byggnader att det innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Därför finns inte anledning att upprätta en specifik eller separat miljökonsekvensbeskrivning. De olika aspekter som ändå måste belysas i sammanhanget redovisas under nedanstående rubriker.

Buller och avgaser

Biltrafik i direkt anslutning till området är, och bedöms förbli, av ringa omfattning som inte kommer att innebära ljudnivåer som kommer i närheten av de riktvärden för vägtrafikbuller som finns. Avgashalter brukar stå i direkt proportion till bilmängd, vilket innebär att avgashalterna i området kommer att vara små.

I den fördjupade översiktsplanen för Staden Uddevalla redovisas en trafikled mellan de norra stadsdelarna och industriområdet Lillesjö, Lillesjöleden. Nordväst om planområdet planeras leden gå på befintlig väg, Myråsvägen, på ett avstånd av ca 250 meter. Nordost om planområdet avses ny väg byggas över Djupedal på ett avstånd av ca 400 meter. Om leden någon gång i framtiden byggs, så bedöms antalet fordon till ca 4 000. Med tanke på topografi och avstånd till planområdet, så bedöms inte en framtida Lillesjöled påverka planområdet negativt i nämnvärd utsträckning vad gäller trafikbuller och avgaser.

Trafikbullerberäkning avseende en framtida Lillesjöled redovisar för området en ekvivalent ljudnivå utomhus på 36 dBA och en maxljudnivå på 52 dBA.

En del av den befintliga bebyggelsen utefter Helenedalsvägen ligger relativt nära vägen. Med en antagen trafikmängd om 400 fordon per dygn erhålls för det närmast vägen belägna huset en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA och en maxljudnivå på 79 dBA. Det tillskott i trafikmängd som bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra bedöms inte påverka de beräkningsmässiga ljudnivåerna.

Naturmiljön

Större delen av planområdet består av mer eller mindre orörd natur, även om bebyggelse tidigare förekommit på åtminstone tre av områdets nuvarande fastigheter (exkl nu bebyggd fastighet). En exploatering av området innebär otvetydigt en förändring och ett ingrepp i området. Platsen har dock ej bedömts innehålla sådana naturvärden att en exploatering av det skälet skulle kunna förhindras. Se även under rubriken Översiktliga planer, där ÖP Stadens värdering av området redovisas.

Den lilla bäck som idag avvattnar området föreslås bli kulverterad. Bäckens rinner genom ett före detta odlingslandskap. I norra delen av planområdet finns ett bredare fuktigt parti med ung al och säl, resten av bäcken kan liknas vid ett åkerdike. Bäckens utgör inget större naturvärde. På andra ställen i området finns ett antal gamla sälgar som utgör ett större värde. Se även under rubriken Övriga frågor i genomförandebeskrivningen där det redovisas om s k vattenverksamhet enligt Miljöbalken.

Kulturmiljön

Planförslaget bedöms inte innebära ett intrång i områdets eventuella kulturmiljö.

Hushållningen med naturresurser

En exploatering bedöms inte innebära en misshushållning med naturresurserna. Det relativt centrala läget uppmuntrar dessutom till utnyttjande av apostlahästarna, cykeln och kollektiva färd sätt.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens slut om det inte beslutas att den skall ändras.

För planområdet skall gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten.

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad i Uddevalla kommun med Hans Johansson som handläggare. Plankartan har ritats av Jane Bensow.

REVIDERING 10 SEPTEMBER 2002

Revideringen innebär att text ändrats under rubriken stabilitet på sid 4. Texten har skrivits om så att den bättre överensstämmer med planbestämmelse. Den reviderade texten har markerats med *kursiv* stil.

Revideringen innebär inte någon förändring av plankartan.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt