



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

**HANDLÄGGARE**  
Planarkitekt Henrik Olsson  
**TELEFON** 0522- 69 73 23  
henrik.olsson@uddevalla.se

## PLANBESKRIVNING

Upprättad 2012-07-11

Reviderad 2013-06-18

1 (12)

**DNR 2010:2829**

**ARB 543**

**Arkivnr: 1136**

# Detaljplan för **NYA BOSTÄDER PÅ FASSERÖD** Del av FASSERÖD 2:1 och 2:3

Uddevalla kommun, Västra Götalands län



## LAGAKRAFTHANDLING

Antagen: 22 augusti 2013

Lagakraft: 19 september 2013

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning
- fastighetsförteckning
- utredningar

## BAKGRUND & SYFTE

Planens syfte är att pröva ett område längst Skidgatan för förtätning med bostäder samt att pröva platsen för tidigare förskola på Störtloppsgatan för bostäder och vårdändamål.

En ny förskola är byggd vid Skridskogatan och befintlig förskola vid slutet av Störtloppsgatan är nu riven. Den gamla förskolan låg på mark planerad för allmänt ändamål vilket inte rymmer privatbostäder.

I samband med att den nya förskolan började byggas blev befintliga elledningar markförlagda. Elledningarna ersattes med markkabelar längst Skidgatan vilket frigjorde mark som prövas med förtätning av bostäder i denna detaljplan.



Tidigare förskolan vid slutet av Störtloppsgatan

Miljö och Stadsbyggnadsnämnden har 2012-04-19 beslutat att detaljplanen ska ställas ut för att pröva förskoletomten för bostads- och vårdändamål samt att pröva den mark som tidigare var ledningsgata vid Skidgatan för bostadsändamål.

## MILJÖPÅVERKAN

Ny bostadsbebyggelse på förskoletomten tar inte i anspråk någon obebyggd mark och anses inte ha någon betydande miljöpåverkan. Den nya bebyggelsen längs Skidgatan tar i anspråk mark av naturmarkskaraktär. Luftledningarna som gick längs Skidgatan är markförlagda vilket kraftigt reducerar spridningen av elektromagnetisk strålning.

Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken, varför behov av särskild miljöbedömning inte föreligger. Länsstyrelsen har i samrådsskedet delat denna uppfattning.

Miljö kvalitetsnormer överskrids inte genom denna detaljplan.

Se ”Konsekvenser av planens genomförande” i slutet av planbeskrivningen för utförligare beskrivning om miljömål och miljökonsekvenser.

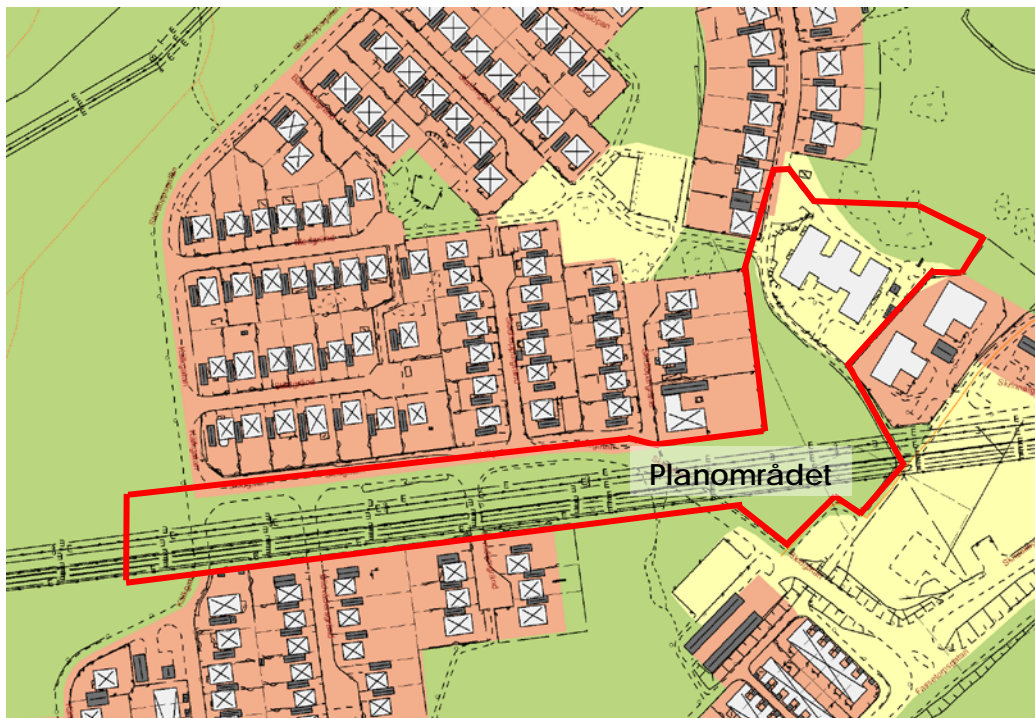
## PLANDATA

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 24 000 kvm och ligger i stadsdelen Fasseröd i Uddevalla.

Planområdet utgör ett 300 meter lång område längst med Skidgatan samt förskoletomten vid Störtloppsgatan.

Mark inom planområdet är ägd av kommunen.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Enligt länsstyrelsens kartor omfattas planområdet inte av något riksintresse.

### Översiktsplan

I den aktuella översiktsplanen lagakraftvunnen 5 oktober 2010 redovisas planområdet som befintlig bebyggelse vilket planområdet även är redovisat som i den fördjupade översiktsplanen för "Staden Uddevalla", antagden den 8 oktober 1996. Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan och gällande fördjupad översiktsplan.

### Nuvarande detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av detaljplan UD 248 (fastställd den 7 december 1976). Enligt UD 248 är förskoletomten planlagd för allmänt ändamål medan området vid Skidgatan är planlagt för användningen EL – Område för elektrisk högspänningsledning.

### Planprogram

Inget planprogram har upprättats då marken sedan tidigare är planlagd.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Markanvändning

Planområdet vid Skidgatan är planlagt som område för högspänningsledning. Marken är bevuxen med enstaka träd och annan lägre vegetation. Det förekommer berg i dagen.

Förskoletomten var tidigare bebyggd med en förskola.

### Arkeologi

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

### Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet, "Del av Fasseröd 2:1 och 2:3, Uddevalla kommun, Översiktlig geoteknisk undersökning", utförd av Norconsult, daterad 16 januari 2012, reviderad den 4 mars 2013.

**Sydvästra delområdet** (väster om och utmed Skidgatan): Den odränerade och kombinerade stabilitetsanalysen ger värden som är tillräckliga för att klassa slänten som stabil enligt valda värden utifrån IEG:s riktvärden, förutsatt att belastningen inte överskrider 20 kPa utöver befintlig markbelastning (se plankartan för befintlig marknivå). Inom delområdet är större markbelastning möjlig, vilket måste påvisas enligt riktlinjer i IEG:s rapport 6:2008, Rev 1, säkerhetsklass 2.

*(Efter att Statens Geotekniska Institut (SGI) yttrade sig över planen så ändrar förslaget så att belastningsrestriktionerna enbart gäller för området väster om Störtloppsgatan samt första fastigheten öster om Störtloppsgatan).*

**Nordöstra delområdet** (öster och norr om Skidgatan): Eftersom markytan inom och i anslutning till aktuellt delområde till stora delar består av berg i dagen samt att markytan är relativt plan, bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten.

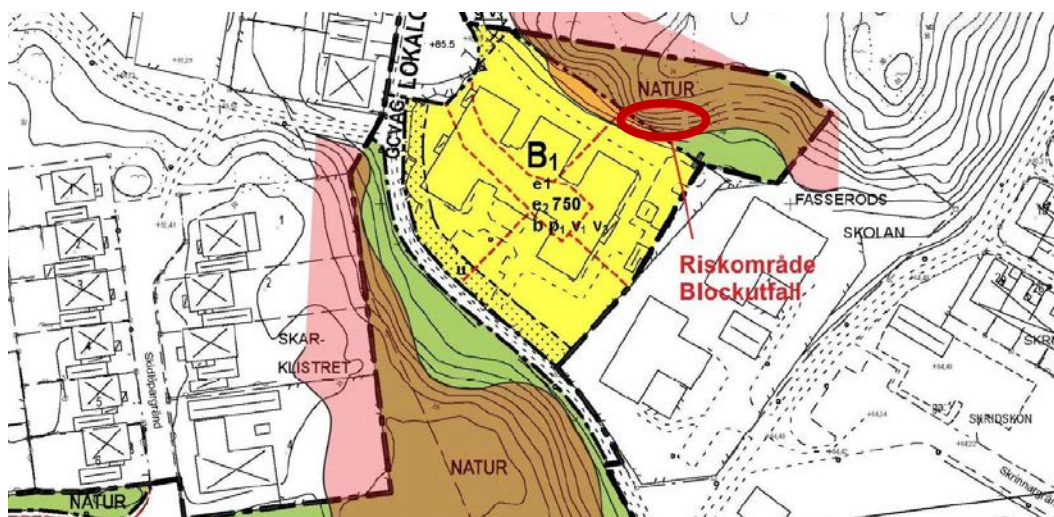
## Bergteknisk bedömning

**Sydvästra delområdet:** Markytan är relativt plan i alla delar som definieras som kvartersmark på plankartan och det föreligger för närvarande ingen risk för blockutfall eller bergras. Eventuella bergschakt som kan komma att genomföras i anslutning till planerade byggnader och anläggningar bedöms vara mycket begränsade och kommer därmed inte att orsaka säkerhetsmässiga problem.

**Nordöstra delområdet:** Dalgången med den tidigare förskolan omges av naturliga bergslänter om ofta är uppspruckna med lokala blockansamlingar. Ett antal smärre sprängda bergskärningar förekommer i det södra naturområdet. Baserat på plankartan bedöms att det inte kommer att krävas någon bergschakt i området. Med undantag för bergslänten som vetter mot söder i det norra naturområdet bedöms det inte föreligga någon risk för blockutfall eller bergras i det aktuella området. Bergslänten i det norra naturområdet är uppsprucken och rikliga mängder block av varierande storlek förekommer. Centralt längs denna bergslänt förekommer ett brant parti med en höjd på drygt 4 m. Nära krönet i denna brant finns tre smärre block som riskerar att falla ner. I övrigt görs bedömningen att bergslänten med anslutande blockansamlingar är stabila.

Det rekommenderas att de block som riskerar att falla ner från bergslänten som vetter mot söder i det norra naturområdet inom det nordöstra delområdet skrotas ner snarast i enlighet med bergrensningsklass 3A i AMA Anläggnings 07 (Tabell CBC/4): Borttagning av löst berg med skrotspett. Områdets läge framgår av bilden nedan, där en röd ring är markerad med tillhörande text "Riskområde blockutfall". Övriga delar av denna bergslänt bedöms stabil i nuläget, men det rekommenderas ändå att det utförs en förnyad besiktning av hela slänten om tio år, d v s 2022, för eventuellt ytterligare åtgärder så som rensning av vegetation och berg för att motverka framtida bergras.

Kommer markarbetena att resultera i mer betydande bergschakt eller rensning av block i anslutning till befintliga bergslänter i de aktuella områdena ska efterföljande besiktning genomföras av bergsakkunnig.



Bilden ovan visar riskområdet för blockutfall med en röd ring.

## Sättningar

**Sydvästra delområdet:** Då djupet till berg är relativt begränsat, samt leran av ringa mäktighet, bedöms inte några större sättningar uppkomma vid en belastningsökning av marken.

**Nordöstra delområdet:** Då den lösa lerans mäktighet är relativt stor bedöms risk för långtidsbundna konsolideringssättningar föreligga. Eftersom förhållandena varierar inom området – större lerdjup – ingen lera, kan ojämna sättningsförhållanden förväntas, vilket kan leda till differenssättningar.

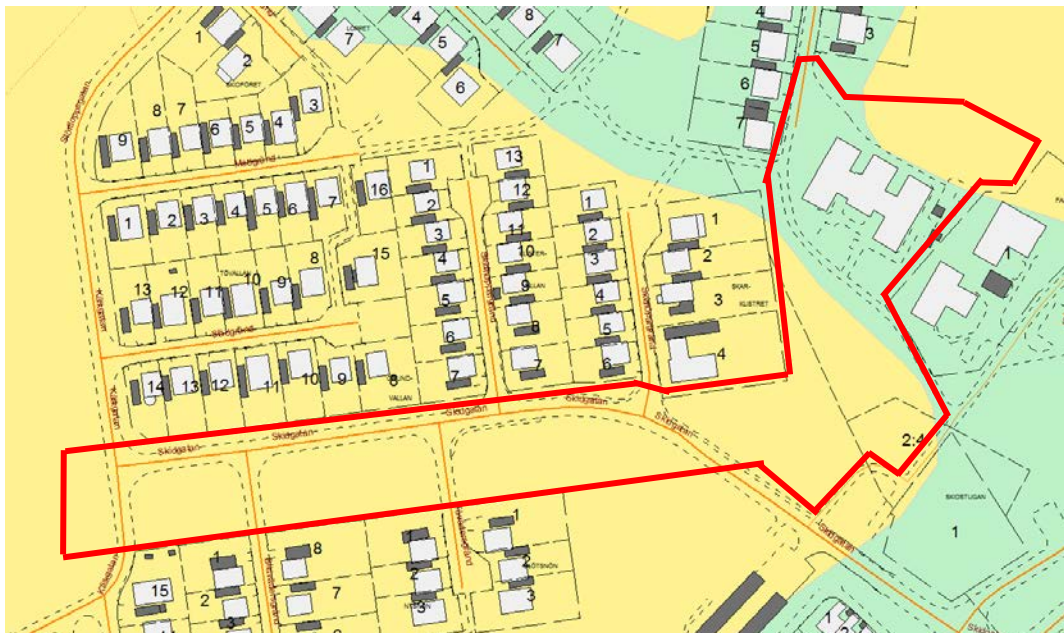
## Grundläggning

Lätta och sättningståliga byggnader, kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark. Större och mer sättningskänsliga byggnader bör grundläggas på pålar. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör pågrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som ej grundläggs på berg. För de planerade byggnaderna som grundläggs delvis på berg inom aktuellt planområde bör berget lossgöras till minst 0,5 m under grundläggningsnivån.

När exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

## Radon

Förskoletomten ligger på ett lågriskområde medan planområdet på Skidgatan ligger inom ett normalriskområde när det gäller radon, se karta nedan.



Gult = Normalriskområdet för radon. Grönt = Lågriskområde för radon.

## Bebyggelse och service

Under slutet av 70-talet byggdes merparten av bostäderna på Fasseröd. Bebyggelsen består till stora delar av gruppbyggda småhus (kedjehus, radhus och friliggande hus).

I Uddevalla stad finns flera skolor för olika åldrar och i Uddevalla centrum finns ett brett utbud av kommersiell handel och annan service.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs förskoletomten medan de föreslagna tomerna vid Skidgatan ligger nära gång- och cykelvägen vid i slutet av Tövädersgränd och Blidvädersgränd.

### Kollektivtrafik

Buss 5 stannar på hållplatsen Isgatan ca 8 gånger i timmen på dagtid. Bussen går mellan Hovhult och Rosenhäll. Hållplatsen ligger inom ca 500 meter från de föreslagna bostäderna.

## DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

### Bebyggelsens utformning

Den nya detaljplanen föreskriver i grova drag:

Ny bebyggelse vid Skidgatan:

- Ska uppföras som friliggande villor, parhus, radhus alternativt små flerbostadshus. *Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen förespråkar att bostäderna upplåts som bostadsrätter och/eller hyresrätter för att minska den sociala segregationen i området.*
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter och högsta byggnadshöjd är 6,2 meter. För uthus är högsta byggnadshöjd 3 meter.
- Största taklutning är 27 grader.

Ny bebyggelse på förskoletomten

- Huvudbyggnaderna bör i första hand uppföras som fristående villor, men planen medger även flerbostadshus, vårdboende, radhus samt parhus.
- Högsta byggnadsarea är 200 kvadratmeter per tomt för enbostadshus. Den sammanlagda byggnadsarean inom förskoletomten får högst uppgå till 1000 kvm, bortsett från den platsen som är avsedd för gemensamhetsanläggning för sopkärl.
- Minsta tomtstorlek är 750 kvadratmeter.
- För huvudbyggnad gäller:  
Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 8,5 meter. Utöver byggnadshöjden får takkuppor uppföras till max 1/3 av byggnadens längd.
- Största taklutning för huvudbyggnad är 38 grader.
- Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter. Största taklutning på uthus är 27 grader.

### Grönområden

Planområdet innefattar sedan tidigare planlagda naturområden. Det finns gott om naturmark i planområdets omedelbara närhet.

### Gator och trafik

Tillfart till de nya bostäderna/vårdboendet på förskoletomten föreslås ske via Störtloppsgatan. Om förskoletomten styckas av till villafastigheter föreslås en ny gata som ligger på kvartersmark att skötas som en gemensamhetsanläggning av de boende. Detaljplanen möjliggör att den befintliga vändplatsen vid slutet av Störtloppsgatan byggas ut för att öka framkomligheten, ingen bostadsfastighet berörs direkt av detta.

Trafikmängden till följd av att förskoletomten bebyggs med bostäder alternativt om det blir ett vårdboende kommer troligen att minska något.

Den nya bebyggelsen vid Skidgatan är tänkt att ha utfart mot Tövädersgränd respektive Blidvädersgränd.

I området kan man cykla i blandtrafik på befintliga lokalgator. Gång- och cykelbanor är till viss del utbyggda i området. Planens genomförande kräver inte att trottoarerna längs Skidgatan byggs ut, men planen medger att detta görs.

#### Parkering

Boendeparkering avses lösas på den egna tomten. Gästparkering kan anordnas vid de föreslagna parkeringsplatserna vid korsningen mellan Skidgatan och Källgatan samt i närheten av korsningen mellan Skidgatan och Skidlöpargränd (se plankarta). Boendet på Skarklistret 4 förslås ingå i gemensamhetsanläggningen för parkeringsplatser vid Skidlöpargränd. Boende utanför planområdet har även möjlighet att pröva möjligheten att ingå i gemensamhetsanläggningarna för parkeringsplats.

#### Belastningsrestriktioner

På plankartan inom planområdets sydvästra del längs Skidgatan finns belastningsrestriktioner inskrivna. Högsta tillåtna belastning är 20 kPa (kilopascal) inom de områden som är markerade med b<sup>2</sup>, detta för att minimera risken för skred.

#### Blockutfall/Villkorade bygglov

Inom planområdet finns ett område där det finns risk för blockutfall. För att säkerställa att dessa block inte skadar någon människa så är bygglov inom förskoletomten vilokorad med att dessa block ska skrotas (tas bort). Block på allmän platsmark som riskerar att falla ner på förskoletomten ska tas bort av kommun.

#### Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### Dagvatten

Fördröjningsanordning för dagvatten ska utföras inom de fastigheter som ska anslutas till kommunens dagvattenledningar. Detta för att minska belastningen på dagvattennätet vid kraftiga regn.

#### Avfall

Sopor hämtas vid varje enskild fastighet vid Skidgatan medan de nya bostäderna/vårdboendet vid förskolan föreslås ha gemensam uppställning av soptunnor vid vändplanen på Störtloppsgatan.

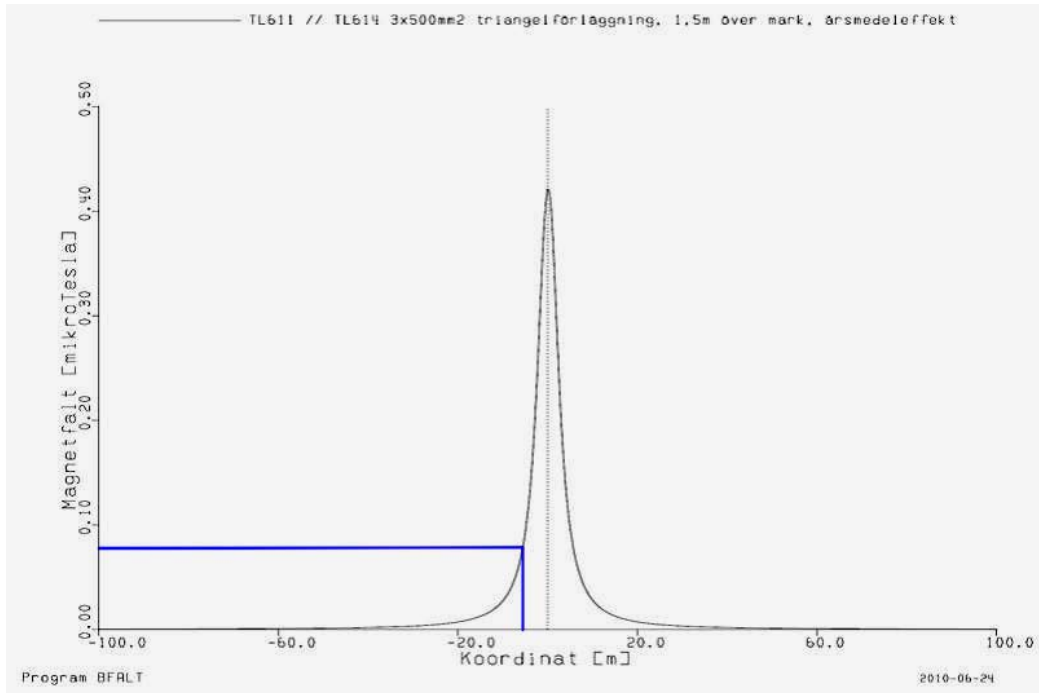
#### Elektromagnetisk strålning

Luftledningarna som går längs Skidgatan avses markförläggas vilket kraftigt reducerar spridningen av den elektromagnetiska strålningen. Enligt Nordisk Elkraftteknik så kommer markförläggningen av luftledningen ge följande effekt:

”De elektriska fälten vid markytan blir knappt märkbara när jordkabel förläggs på ungefär en meters djup. Magnetfältberäkningar har gjorts för de planerade ledningarna i jordkabelutförande. Diagrammet visar på ett värde av 0,4 µT rakt ovanför kabelschaktet, 1,5 m ovan mark, och när vi kommer tio meter ut från centrum punkten för ledningen är värdet nere på ca 0,03 µT. Se diagrammet nedan.”



Diagrammet är kompletterat med blå linjer som visar avståndet till närmaste bostadsfastighet som ligger 5 meter från markkabelns position. Det elektromagnetiska fältet har ett värde strax under  $0,1 \mu\text{T}$  vid föreslagen fastighetsgräns.



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Lokala miljömål

I Uddevallas översiktsplan har sex av sexton nationella miljömålen pekats ut som är av särskild stor betydelse. Regionala delmål har arbetats fram för att nå målen och som vi tar hänsyn till när beslut ska fattas som påverkar vår miljö.

### **God bebyggd miljö:**

Utveckla och vårda grönstrukturerna i tätorterna

Stärk bussnätet genom lämplig bebyggelselokalisering

Köpcentra som endast kan nås med egen bil undviks i planeringen

Stärk underlaget för fjärrvärme

Skydda och vårda kulturarvet i den byggda miljön

Minska material- och energianvändningen

Mindre mängd avfall på tipp, större andel återvinning

Ge plats för "sol, vind och fjärrvärme"

*Kommentar:*

*Bebyggelsens lokalisering anses vara lämplig då den är en komplettering till befintlig bebyggelse och marken är sedan tidigare ianspråktagen, av ledningsgatan vid Skidgatan och av förskolan. Förtätningen ger ökat underlag till kollektivtrafik och fjärrvärme samtidigt som den i förhållande till bebyggelse som ligger mer avsides inte kräver att man kör bil. Man kan dock förvänta sig en viss ökning av biltrafiken i området till följd av en förtätning.*

### **Hav i balans samt levande kust och skärgård:**

Verka för skydd av viktiga marina områden. Peka ut lämpliga områden för till exempel musselodling som bidrar till mindre närsaltbelastning.

*Kommentar:*

*Detta miljömål är inte aktuellt för detaljplanen.*

### **Grundvatten av god kvalitet:**

Viktiga grundvattentillgångar ska skyddas. Uttag av grundvatten skall ske i balans med tillrinningen så att inte brist uppstår eller ökad salthalt riskeras. Avlopp skall tas om hand så inte grundvattnet förorenas.

*Kommentar:*

*Bebyggelsen avses bli ansluten till kommunens vatten- och avloppsledning.*

### **Ingen övergödning:**

Minskade utsläpp till luft, mark och vatten av närsalter och kväveoxider. Planera fler områden med våtmarker för kvävereduktion.

*Kommentar:*

*Detta miljömål är inte aktuellt för detaljplanen.*

### **Levande sjöar och vattendrag:**

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras.

*Kommentar:*

*Detta miljömål är inte aktuellt för detaljplanen.*

**Begränsad klimatpåverkan:**

Minska andelen fossila bränslen för uppvärmning och transporter.

*Kommentar:*

*Planföreslaget föreslår en förtätning av befintlig bebyggelse och ses som ett energieffektivt sätt att planera. Lokalt förväntas dock biltrafiken öka något.*

**Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. I dagsläget får halterna i utomhusluft av bland annat kväveoxider, kvävedioxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft inte överskrida gällande normer.

Miljö kvalitetsnormer har även utfärdats för fisk- och musselvatten. Aktuellt planområde berör indirekt Byfjordens fisk- och musselvatten som i dagslägen inte uppfyller miljö kvalitetsnormerna.

De föreslagna bostadsområdena på Fasseröd bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten överskrids ytterligare. De användningar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan art att miljö kvalitetsnormerna befaras överskridas utöver dagens nivå.

När det gäller miljö kvalitetsnormerna för luft så förväntas planens genomförande medföra en oförändrad mängd biltrafik i området i jämförelse med nuvarande användning av marken. Framförallt trafiken till och från förskolan försvinner och ersätts med trafik till de föreslagna bostäderna. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte i dagsläget inom planområdet och de förväntas inte heller överskridas om detaljplanen genomförs.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

**Genomförande tid**

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

**Revideringar 2013-06-18**

Förslaget till detaljplan har efter planutställning reviderats. Plankartan har justerats genom att planbestämmelse om att risk för blockutfall ska åtgärdas på förskoletomten samt inom ett område med allmänplats, natur.

Belastningsrestriktioner har också införts enligt Statens geotekniska instituts yttrande.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om geoteknik och bergteknik.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare: Henrik Olsson, Miljö och Stadsbyggnad

Hemsida: Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad

Exp mm: Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad

VA-frågor: Tekniska kontorets VA-avdelning

## MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson

Planchef

Henrik Olsson

Planarkitekt