



DETALJPLAN för



del av STAN 1:3 m fl

UDDEVALLA KOMMUN

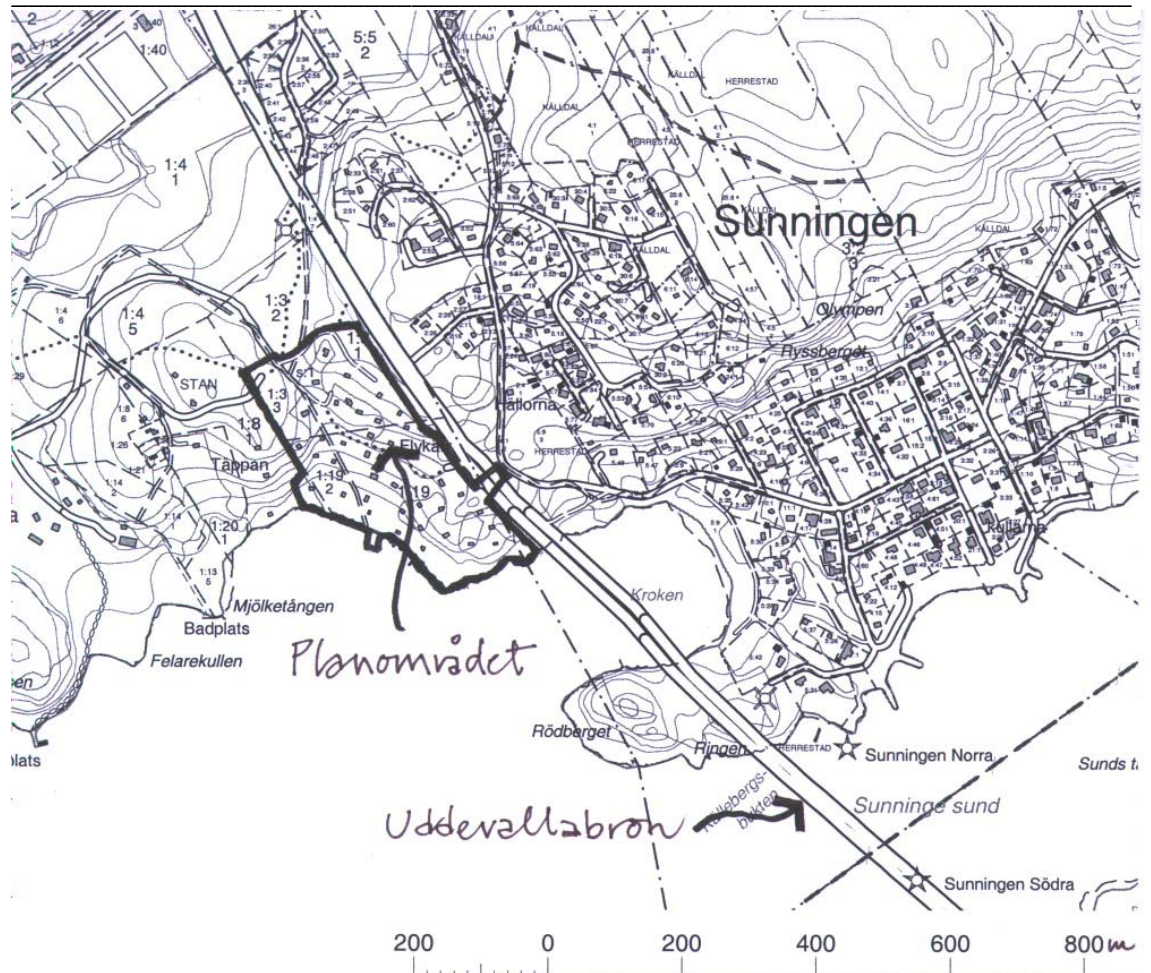
Miljö och Stadsbyggnad

ANTAGANDEHANDLING 16 juli 2004

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för **FLÖKÄRR, del av Stan 1:3 m fl** Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 16 juli 2004



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Planens primära syfte är att pröva lämpligheten av att bekräfta befintlig bebyggelse. I detta syfte ingår också att möjliggöra avstyckningar på det som idag är arrendetomter samt att redovisa relevanta byggrätter i området. Byggrätternas storlek varierar beroende på hur spillvattenomhändertagandet sker samt om avstyckning genomförs. För icke kvartersmark, väg- och naturmark samt vattenområde, skall planen utgöra ett underlag för gemensamt ansvar, i form av bildande av gemensamhetsanläggning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Området ingår i den kustzon som i sin helhet är av riksintresse pga sina natur- och kulturvärden. Särskilda hushållsbestämmelser gäller enligt MB 4:1 och 4:4. Att utveckla befintlig tätort – eller som i det här fallet befintlig bebyggelse – förhindras dock inte av riksintresset.

Den sydvästligaste delen av planområdet (ca 1 250 m²), som ligger på fastigheten Stan 1:8, ingår i Unda naturreservat och området närmast strandlinjen har i dag strandskydd. Området är som mest ca 60 meter brett, men i snitt ca 30 meter. Den del av planområdet som ingår i naturreservatet föreslås utgå ur detta och strandskyddsgränsen föreslås bli justerad så att föreslagen kvartersmark inte berörs av strandskyddet. Mer om detta nedan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på den västra sidan av Uddevallabrons norra fäste, se karta ovan. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 8 km och till Torp köpcentrum ca 5,5 km. Arealen uppgår till ca 7,8 ha, varav knappt 0,3 ha utgörs av vattenområde.

Markägoförhållanden

Flökärns samfällighetsförening äger fastigheterna Stan 1:3 och Stan 1:19, vilka utgör merparten av planområdet. Vägverket äger Herrestad 5:9 som till en mindre del ingår i planen. Uddevalla kommun äger Stan 1:8 som till en liten del ingår (se Unda naturreservat ovan).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i Staden Uddevalla, bearbetning av kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 8 oktober 1996. För området redovisas på kartan Användning av mark och vatten följande: *Befintlig stadsbebyggelse: Bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närlekplatser mm.* Föreslaget användande i detaljplanen bedöms inte stå i strid med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Program till detaljplan

Med tanke på bl a överensstämelsen med översiktsplanen bedöms det inte vara nödvändigt att upprätta program till detaljplan.

Tomtindelningar

Inom planområdet finns inte några gällande tomtindelningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området utgörs i huvudsak av skogs- och tomtmark som sluttar relativt brant mot strandlinjen i söder. Områdets högsta punkt, i norra delen, ligger på en nivå av +48 meter över havet. Markens lutning är normalt mellan ca 1:5 och ca 1:10. I den norra delen, där berg i dagen förekommer flerstades, finns lokalt områden med såväl brantare som flackare lutning.

Tomtmarken utgörs i huvudsak av "fritidshusvegetation" där jordmånen så medger.

Den västra halvan av strandområdet utgörs av en sandstrand, medan berget går i dagen på den östra delen med en brantare lutning ner mot strandlinjen.

Den mark som i detaljplanen inte redovisas som tomtmark eller lokalväg utgörs av allmän plats, natur, vilket innebär att den skall vara tillgänglig för allmänheten.



Geoteknik

Bohusgeo har utfört geoteknisk utredning i området. PM, daterat den 28 februari 2003, redovisar bl a följande:

”Inom den norra och den sydöstra delen har inga sonderingar eller provtagningar utförts. Jordlagren bedöms här i huvudsak utgöras av fast lagrad friktionsjord vilande på berg.

Inom den sydvästra delen utgörs jordlagren under det ca 0,4 meter tjocka vegetationsjordlagret i huvudsak av: torrskorpelera, lera samt friktionsjord vilande på berg.

Torrskorpeleran är siltig och har mellan ca 1 och ca 3 meters tjocklek. Vattenkvoten har uppmätts till 30 à 40 %. Torrskorpeleran bedöms vara tjälfarlig.

Leran är siltig och har i den sydligaste delen, dvs närmast strandlinjen, upp till ca 8 meters tjocklek. Tjockleken minskar mot norr och från 50 – 100 meter från strandlinjen bedöms lera saknas helt. (...) Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 55 och ca 70 % och konfolytgränsen till mellan ca 35 och ca 60 %. Sensitiviteten har uppmätts till som lägst ca 310 och som högst till ca 370, vilket innebär att leran är kvick. Lerans sättningsegenskaper har ej undersökts.

Friktionsjordens egenskaper under leran har ej undersökts. Sonderingarna har som regel trängt ner mellan 0 och ca 1 meter i friktionsjorden.”

Därefter redovisas i PM:en de geohydrologiska förhållandena som följs av en redovisning av beräknad släntstabilitet. Följande slutsatser dras:

”Av beräkningsresultaten framgår att den beräknade säkerhetsfaktorn är starkt beroende av grundvattennivån i friktionsjorden under leran. Det kan inte uteslutas att grundvattennivån, t ex i samband med riklig nederbörd, åtminstone kortvarigt kan ligga på en nivå som motsvarar de högre porövertrycken enligt beräkningarna. Släntstabiliteten bedöms därför inte vara tillfredsställande under nuvarande förhållanden.

Enligt lodningar utförda av Uddevalla kommun är havsbottens lutning inom ca 400 meter från land till största delen mindre än ca 1:10. Risken för att ett bakåtgripande skred inom vattenområdet sekundärt skall kunna påverka området ovanför strandlinjen bedöms därför vara liten.”

För att släntstabiliteten – över tid – skall bli tillfredsställande införs planbestämmelse som redovisar att det inom del av området skall anläggas dräneringsbrunnar. Syftet med dessa är att de skall säkerställa att grundvattennivån i friktionsjorden under leran ej ligger högre än nuvarande markyta. Program för kontroll och underhåll av anläggningen skall upprättas. Se även genomförandebeskrivningen.

Radon

I samband med geoteknisk undersökning har markradonmätning gjorts i två punkter, varvid 2-3 kBq/m³ uppmäts. Området bedöms därför utgöras av lågradonmark. Lokala variationer bedöms dock kunna förekomma. Om det därför vid till- eller nybyggnader visar sig förekomma grövre friktionsjord, så bör radonmätning göras. Planbestämmelse införs som reglerar att utförande skall ske så att gränsvärde för markradon inte överskrids.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre fornlämningar enligt länsstyrelsens fornlämningsregister. I den östligaste delen, vid Flökärsvägen, angöringsvägen till området, finns en stenåldersboplats (nr 31) och en fyndplats (nr 48). Kanske utgör den sistnämnda en del av boplatsen. I den nordligaste delen av planområdet finns ytterligare en stenåldersboplats (nr 194). Den ligger i anslutning till tillfartsvägen från norr och den nordligast belägna bostadstomten. Fornlämningarna markeras på plankartan.

För fornlämningarna gäller kulturminneslagens regler, vilket innebär att länsstyrelsens beslut skall inhämtas om arkeologisk utredning av markområdena krävs innan ev markarbeten startar.



Bebyggelse

Områdets bebyggelse består idag av fritidshus av varierande karaktär, standard och storlek. Som komplement till bostadshusen finns också uthus, ibland tre, fyra stycken per tomtplats. I planområdet finns idag 32 st bostadshus. Det föreslås att dessa erhåller byggrätt. Dessutom föreslås att ytterligare ett bostadshus får uppföras, på en tomtplats som tidigare varit bebyggd.

Byggrätternas storlek föreslås varieras beroende på om avstyckning respektive anslutning av spillvattenledningar till kommunens reningsverk sker. För ej avstyckade tomter redovisas en största byggnadsarea på 60 m² för huvudbyggnad och 15 m² för uthus. Dessutom begränsas byggnaderna till envåningshus inkl bestämmelser om högsta byggnadshöjd och största takvinkel. För avstyckade tomter ökas byggnadsarean till 80

m² resp 25 m² för huvudbyggnad resp uthus, i övrigt samma bestämmelser som ovan. För båda typerna av bygggrätter gäller också att lokal godkänd anläggning för spillvattenrening skall finnas. Om bostadsyta avses tillskapas, genom ny- eller tillbyggnad av huvudbyggnad, så kommer därför kravet på att godkänd avloppsanläggning skall finnas att ställas vid bygglovprövning. För avstyckade tomter som dessutom ansluts till Uddevalla kommuns reningsverk för omhändertagande av spillvatten redovisas en byggnadsarea på högst 100 m² resp 30 m² för huvudbyggnad resp uthus. Här medges också högre hus samt en större taklutning så att ett andra våningsplan kan inredas.

För samtliga typer av bygggrätter gäller också att de avser friliggande småhus med endast en huvudbyggnad och en bostad per tomt. Dessutom redovisas avståndsbegränsningar mellan byggnad och tomtgräns, maxhöjd och taklutning på uthus samt att på nya byggnader skall fasaderna utgöras av träpanel och takbeläggningen av tegelröda takpannor, bandfalsad slätplåt eller tjärpapp.

Tillgänglighet

Områdets topografiska karaktär gör att ett fåtal tomtplatser kan nås med bil. Som kompensation för detta redovisas gemensam parkering i anslutning till områdets östra angöring (Flökärsvägen) samt i den nordligaste delen av planområdet. De flesta tomterna nås via gångstigar, vilket sätter sin prägel på området. Avsikten med planläggningen är inte att förändra detta förhållande. Dock redovisas en planbestämmelse som medger att tillfart med personbil får anordnas på allmän plats, natur, till angränsande tomt om terräng- och utrymmesförutsättningar finns.

Räddningstjänsten känner till områdets förutsättningar och accepterar dem. Med tanke på områdets karaktär menar dock Räddningstjänsten att det är lämpligt att de boende i området håller sig med egna brandredskap.

Lokalvägarna och naturmarken i planområdet redovisas som allmän plats. Detta innebär bl a att de inte får stängas av för allmänheten. Särskilt viktigt bedöms detta vara för strandområdet.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i skyddsrumsområde.

Friytor

Inom planområdet är det väl tillgodosett med friytor, både på och utanför tomtmark.

Naturmiljö

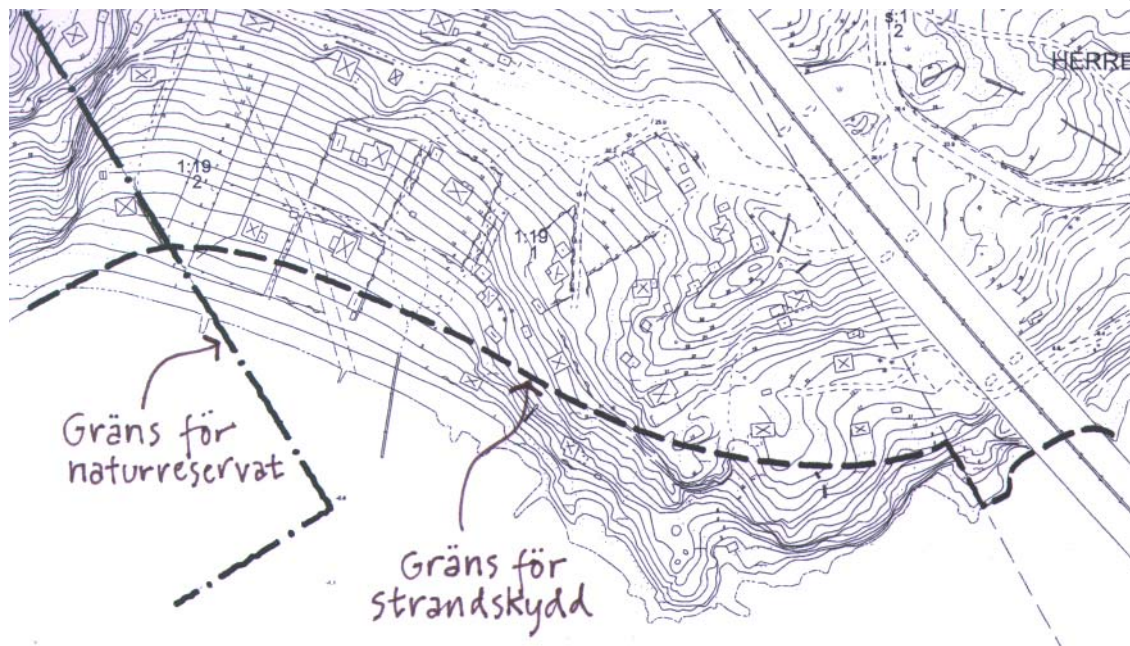
Området har redan idag väl etablerade tomtplatser som oftast innebär klara avgränsningar mot områdets naturmiljö. Någon egentlig förändring av detta förhållande bedöms inte detaljplanen innebära. Dock är det även här viktigt att påpeka värdet av strandområdet. Stranden skall hållas fri från bebyggelse och anläggningar. För att tillgodose behovet av uppläggningsplatser för småbåtar redovisas ett sådant utrymme en bit upp från stranden.

Unda naturreservat

Som ovan redovisats ingår den sydvästligaste delen av planområdet i naturreservatet för Unda. Inom detta område finns dock en etablerad tomtplats med byggnader, dessutom avgränsas tomtplatsen mot väster av en markerad bergvägg. Det förefaller därför rimligt att i denna del justera gränsen för naturreservatet så att den bättre överensstämmer med pågående markanvändning. Se kartsbild nedan för nuvarande reservatsgräns.

Strandskydd

Nuvarande strandskyddsgräns redovisas på kartbilden nedan. Med tanke på de etablerade tomtplatser som finns ner mot strandområdet, så föreslås att gränsen för strandskyddet justeras så att den kommer att överensstämma med de i detaljplanen föreslagna kvartersgränserna. Detta innebär i så fall en justering söderut som varierar mellan ca 5 meter och ca 20 meter.



Vattenområden

Två mindre bryggor för små fritidsbåtar finns vid stranden. Det föreslås att dessa bekräftas av detaljplanen. Det bör uppmärksammas att ianspråktagande av vattenområde för bryggor kan komma att kräva s k vattendom enligt miljöbalken.

Vägar och trafik

Biltrafik kan angöra området på tre vägar. Dels norrifrån (via Undavägen) på en väg som går parallellt med E6:an. Via den här vägen har tre till fyra av tomterna direktangöring. Endast en mindre del av den här vägsträckningen tas med i detaljplanen. Att hela vägsträckan skall kunna nyttjas får säkerställas på annat sätt. Dels Flökärsvägen som ansluter till Sunningevägen under Uddevallabron. Flökärsvägen skall också kunna fungera som parkeringsplats samt ge utrymme för sopkärl. Någon enstaka tomt har direkt-

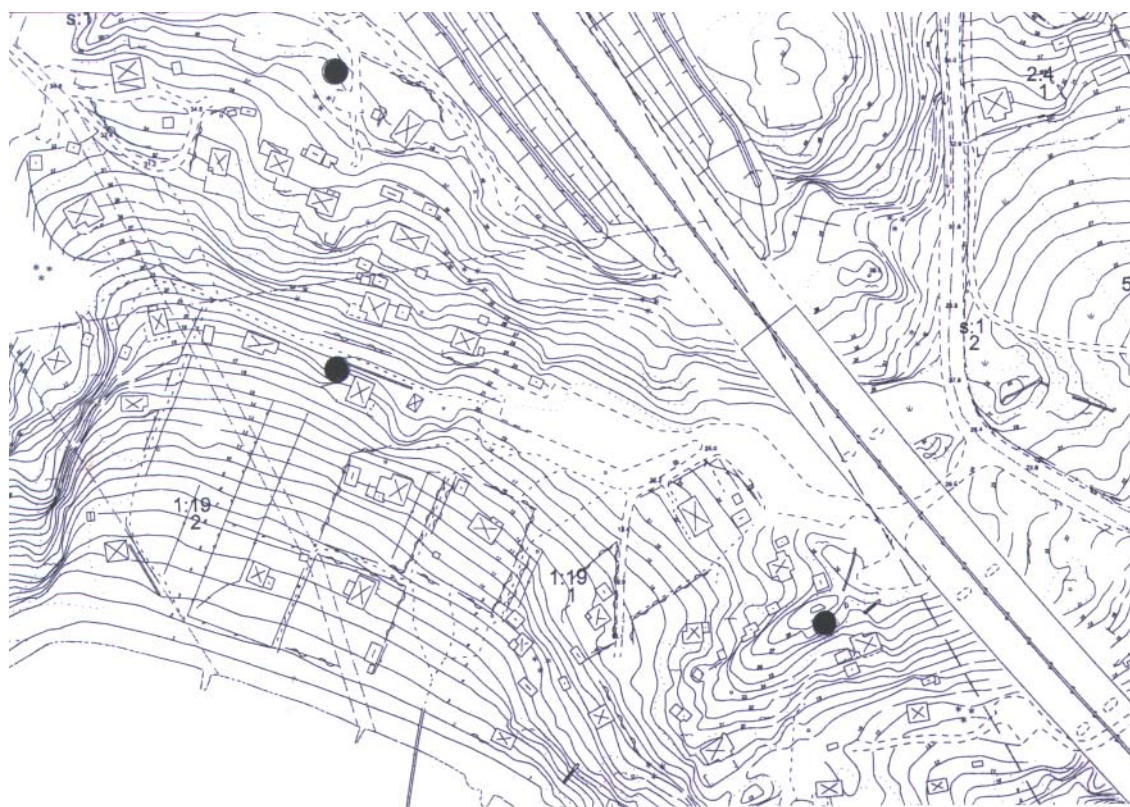
anslutning till vägen. Dessutom finns ytterligare en vägångöring under bron, i ett sydostligare läge. Denna kan nyttjas av några av tomterna i den här delen av planområdet. Större delen av vägen ligger utanför planområdet, vilket innebär att ett säkerställande av nyttjandet får ske på motsvarande sätt som redovisas för vägen norrifrån.

Parkering

Parkering avses, så gott som uteslutande, ske på de på plankartan redovisade platserna. Carport eller garage får anordnas inom kvartersmark för parkeringsändamål. Carport eller garage får också anordnas inom det område av allmän platsmarken där det redovisas att parkering skall finnas, under förutsättning att huvudmannen för allmän platsmarken finner det lämpligt med hänsyn till bl a framkomlighet och trafiksäkerhet.

Teknisk försörjning

Va-standarden i området idag är, generellt sett, låg. För vattenförsörjningen finns tre gemensamma brunnar till vilka sommarvattenledningar är kopplade. Se kartbild nedan. Två av brunnarna (i norr och väster) ger i dagsläget rikligt med relativt bra vatten, medan den tredje på senare tid fått problem med vattenkvaliteten. Vattentillgången är god men järnhalten är hög. Om inte problemet löses så bör ny gemensam brunn borras – om inte t ex området ansluts till det kommunala vattenledningsnätet. Det bör observeras att en ny gemensam brunn förmodligen innebär att tillstånd krävs av miljödomstolen, s k ”vattendom” enligt miljöbalken.



Lägen för befintliga brunnar

Om även fortsättningsvis vattenförsörjningen skall ske lokalt, så bör den vara en gemensam angelägenhet. Därför införs en planbestämmelse som redovisar att bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra anläggning för grundvattentäkt. Skälet är att restriktivitet bör råda avseende enskilda brunnar i området. Se även under rubriken Administrativa frågor.

Omhändertagande av spillvatten sker idag genom enklare avloppslösningar eller inget avlopp alls samt toorklosett. De byggrättsbegränsningar som redovisas under rubriken Bebyggelse är kopplade till krav på att lokal, godkänd anläggning för spillvattenrening alternativt att anslutning till det kommunala avloppsnetet skall ske. Med tanke på områ-

dets karaktär och topografi kan inses att enskilda anläggningar för spillvattenomhändertagande kan vara svåra att genomföra. Det förefaller rimligt att tro att, för området som helhet, gemensamma lösningar på avloppsfrågan ger bäst förutsättningar för en sådan hantering.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns på ett avstånd av ca 300 meter från området. För en långsiktigt hållbar försörjning med vatten och ett omhändertagande av spillvatten på ett miljömässigt bra sätt, så förefaller en anslutning till det kommunala va-nätet sammantaget som den rimligaste lösningen. Om anslutning till kommunens va-nät önskas så kommer förbindelsepunkter att anvisas utanför området. Ledningar inne i området får de boende anordna, förslagsvis genom den samfällighetsförening som bildats för att ansvara för vägar och naturmark inom planområdet. Ev framtida ledningsdragningar bedöms i huvudsak kunna göras i den på plankartan redovisade allmän platsmarken.

På plankartan reserveras mark för befintlig transformatorstation. Dessutom redovisas gemensamma ytor för sopkärl.

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

Vägverket Region Väst har efter Uddevallabrons uppförande låtit utföra bullermätningar för att jämföra med de beräkningar som utarbetades till arbetsplanen inför bronns byggande. Mätningarna redovisas i en rapport Miljöuppföljning av buller (01-08-28) och de stämmer väl överens med de tidigare gjorda beräkningarna. Av rapporten framgår att bullernivåerna vid all bebyggelse i planområdet hamnar under gällande riktvärden, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus resp 45 dBA maxljudnivå inomhus. (Vid en kontrollpunkt har utomhus uppmätts 68,4 dBA maxljudnivå utomhus, vilket innebär att riktvärdet inomhus klaras av en normalt bullerdämpande fasadkonstruktion.)

Med anledning av ovanstående bedöms bullersituationen i området vara sådan att den inte ger upphov till några restriktioner.

Naturmiljön

De under årens lopp relativt väl hävdade tomterna bedöms ha klara avgränsningar mot omgivande naturmark. Plankartans förslag till kvartersmark resp allmän plats, natur, försöker följa dessa gränser. Naturmiljön bedöms därför inte direkt påverkas av planläggningen.

Kulturmiljön

Den kulturmiljö som finns i området kan påstås vara fornlämningarna resp fritidshusbebyggelsen i sig. Fornlämningarna skall beaktas på gängse sätt och planförslaget bedöms ta tillvara de kvaliteter som finns idag vad gäller områdets karaktär.

Hushållningen med naturresurser

Planförslaget bedöms inte medverka till en misshushållning av naturresurserna.

Administrativa frågor

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

Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra anläggning för grundvattentäkt. Bestämmelsen i sig medför inget förbud mot nya brunnar, men innebär en möjlighet för

miljö- och stadsbyggnadsnämnden att göra en samlad prövning om ny brunn skulle aktualiseras.

För planområdet skall i övrigt gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är bl a det granneintresse som en exploatering i området innebär.

HANDLÄGGNING

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

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planarkitekt