

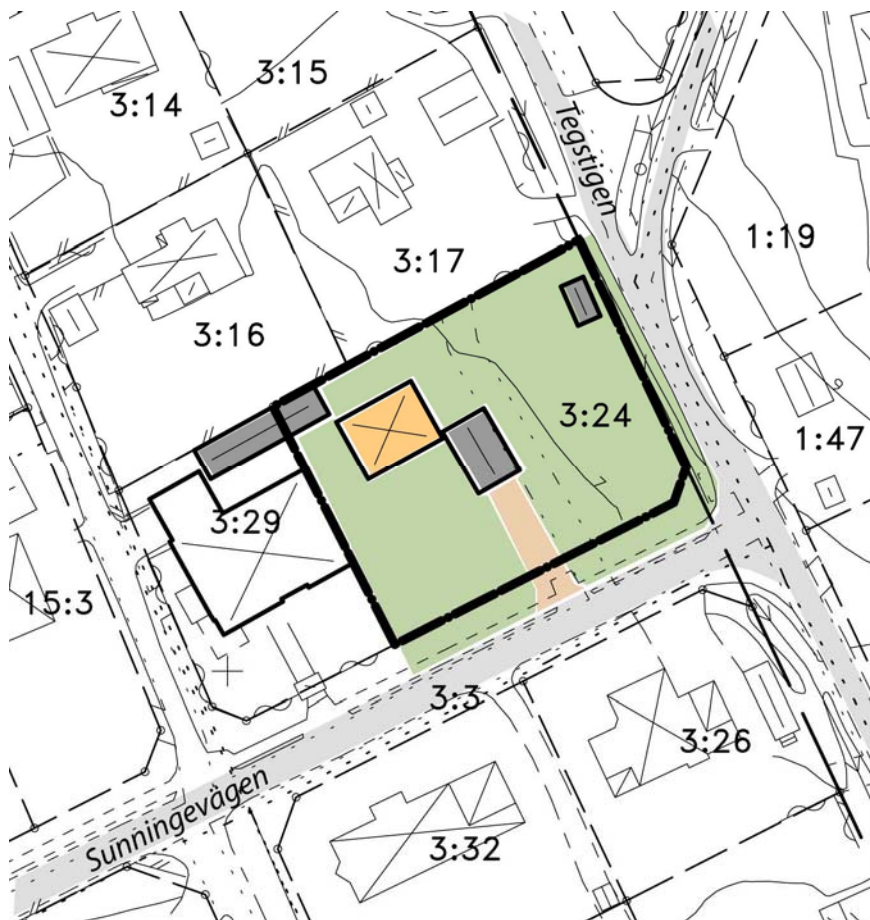
# HE 153

Detaljplan för  
**HERRESTAD 3:24**  
Sunningen, Uddevalla kommun

Planen är antagen av  
Miljö och Stadsbyggnadsnämnden 11 november 2010  
Detta beslut vann laga kraft 9 december 2010

Antagandehandling  
Upprättad 2010-08-16

## PLANBESKRIVNING



**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Plankarta med planbestämmelser och illustration, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

**Rådhuset Arkitekter AB**  
Samhällsplanering & Miljö

Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
[www.radhuset.se](http://www.radhuset.se)

Uppdragsnummer: 290 625

# INLEDNING

## Bakgrund

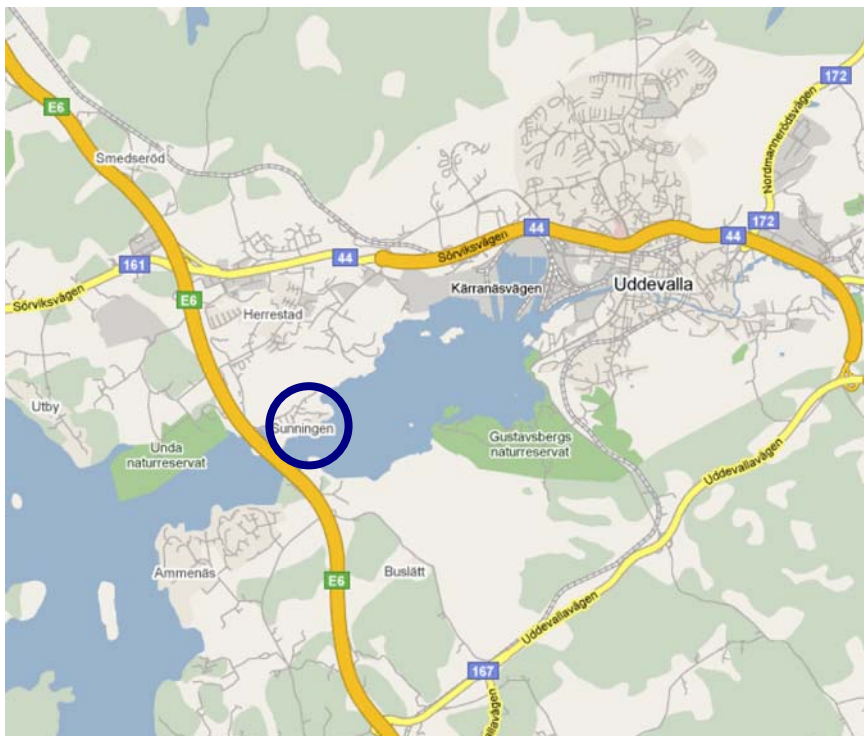
Fastighetsägaren till Herrestad 3:24 önskar dela fastigheten så att två bostadsfastigheter kan bildas och inom den östra delen av fastigheten uppföra ett nytt bostadshus. Detta är inte förenligt med gällande avstyckningsplan för fastigheten och frågan om avstyckning respektive bostadsutbyggnad behöver därför prövas i en ny detaljplan.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en delning av fastigheten Herrestad 3:24 till två bostadsfastigheter. Planområdet planläggs i sin helhet för bostadsbebyggelse, friliggande småhus. Nuvarande vägområde, i gällande avstyckningsplan, tas bort inom planområdet.

## Läge, areal och avgränsning

Planområdet utgörs av fastigheten Herrestad 3:24, belägen på Sunningen. Fastigheten ligger på norra sidan Sunningevägen, i korsningen till Tegstigen, och gränsar i väster till fastigheten Herrestad 3:29, i nordväst till Herrestad 3:16 och i norr till Herrestad 3:16 och 3:17. Planområdet omfattar ca 1630 kvm.



*Översikt över Uddevalla med planområdet, markerat med blå ring.*

## Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd. För fullständig redovisning av fastighetsägo-förhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.



Översikt över planområdet med intilliggande fastigheter. Befintligt bostadshus i orange och uthus/ garage i grått. Planområdet markerat med svart linje. Skala 1:1000

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Hela kommunens kustzon, med undantag av Uddevalla hamnområde, är utpekad som högexploaterad kust och är på grund av sina natur- och kulturvärden av riksintresse enligt 4 kap MB. Enligt bestämmelserna i miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden. De särskilda hushållningsbestämmelserna ska inte hindra utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger inom denna kustzon och därmed inom område av riksintresse enligt 4 kap MB. Ett genomförande av planförslaget tillskapar en ytterligare bostadsfastighet inom ett befintligt bostadsområde, vilket inte strider mot bestämmelserna i miljöbalken.

## Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra ett överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Uddevalla kommun har en kommuntäckande översiktsplan från 2002 som främst behandlar bebyggelseutvecklingen på landsbygden och i de mindre orterna. Ett förslag till ny översiktsplanen har varit föremål för samråd under våren 2009, men fortfarande gäller Översiktsplan 2002.

För Uddevalla finns en fördjupning av kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1996-10-08. Enligt fördjupningen av översiktsplanen för Staden Uddevalla, anges Sunningen som befintlig stadsbebyggelse för bostäder, icke störande verksamheter, handel, närlekplatser mm. Sunningen anges också som ett av de områden till vilka kommunen vill styra bebyggelsen, fritidsbebyggelseområde under omvandling till åretruntbebyggelse. Rekommendationerna för detaljplanering i dessa områden är bland annat en successiv utökning av byggrätterna i takt med att vatten- och avloppsfrågan kan lösas tillfredsställande.

Byfjorden och områdena närmast intill vattnet, inklusive Sunningen, är utpekade som område av allmänt intresse för friluftsliv.

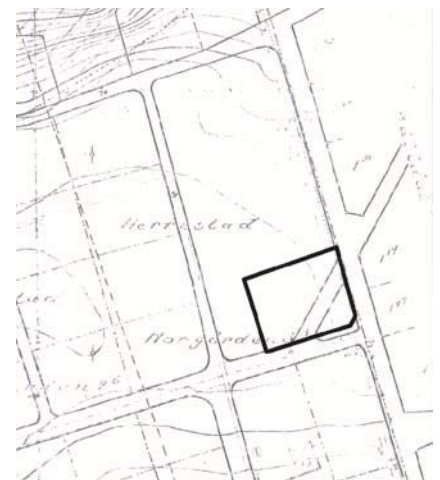
Enligt fördjupningen av översiktsplanen planeras en gång-, cykel- och mopedväg genom Sunningen, förbi planområdet, för att sammanbinda Misteröd/Östra Sunningen med Unda i väster.

### Avstyckningsplan

Planområdet ingår i "Förslag till Avstyckningsplan för Herrestad Sörgården 4:6 och Herrestad Norgården 3:3" (HE 31D, 14-HER-281D) antagen i oktober 1947, vilken omfattar mellersta delen av bostadsbebyggelsen på Sunningen. Planområdet gränsar i öster till avstyckningsplan för Källdal (HE 31A, 14-HER-281A) vilken omfattar den östra delen av bostadsbebyggelsen på Sunningen.

För det kvarter som aktuellt planområde ligger inom ger avstyckningsplanen inga riktlinjer för fastighetsindelning.

*Utdrag ur Avstyckningsplanen för Herrestad Sörgården 4:6 och Herrestad Norgården 3:3. Aktuellt planområde markerat med svart linje.*



## Planprogram

Eftersom planläggningen överensstämmer med fördjupningen av översiktsplanen för Staden Uddevalla har det inte ansetts nödvändigt att upprätta något planprogram inför planarbetet.

## Behovsbedömning, MKB

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan eller ej. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Konsekvenserna av planens genomförande framgår av denna planbeskrivning.

## Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken och överensstämmer med fördjupningen av kommunens översiktsplan för staden Uddevalla. Delning av en privatägd bostadsfastighet och uppförande av ett nytt bostadshus sker i ett befintligt bostadsområde med varierad villabebyggelse. Planläggningen berör ett mycket begränsat geografiskt område, och planens genomförande medför ingen skada på friluftslivets intressen, på natur- och kulturvärden i området och bedöms inte heller innebära överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Omgivande bostäder och trafik bedöms inte heller medföra betydande påverkan på de bostäder som planförslaget ger möjlighet till inom planområdet.

## Ställningstagande

Miljö och stadsbyggnadsnämnden har 2010-06-17 § 208 fattat beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.

## Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2010-03-17 meddelat att Länsstyrelsens uppfattning är att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

## Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsägaren till Herrestad 3:24 har ansökt om plantillstånd för delning av fastigheten så att två bostadstomter kan bildas. Ansökan har behandlats i Uddevalla kommuns Miljö och stadsbyggnadsnämnd 2009-02-19 § 45, varvid nämnden ställt sig positiv till att pröva ärendet i en detaljplan.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden har 2010-06-17 § 208 fattat beslut om att godkänna upprättad samrådsredogörelse och att ställa ut detaljplanen för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 23 §.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Mark

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av plan tomtmark som är orienterad mot sydost. Tomtmarken är öppen och består främst av anlagd gräsmatta. En grupp av större träd och buskar finns i nordöstra tomthörnet. Närmast väg avgränsas tomten av en tät häck.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet kan delas i två villatomter och bebyggas med ytterligare ett bostadshus. Den idag obebyggda, östra delen av tomten avses att bebyggas av nuvarande fastighetsägaren, vilket medför att idag obebyggd, men inte orörd, tomtmark tas i anspråk för bebyggelse. Planens genomförande påverkar inte omgivande tomt- och gatumark eller vegetation.

### Geo-, bergteknik och markradon

Sunningen har tidigare utgjort grustag och markmaterialet i området utgörs främst av grus och silt. Grundvattnet är förhållandevis högt i området. Materialet är tjälfarligt men det finns ingen risk för skred, sättningsproblem, bergras eller blocknedfall inom planområdet. Jordarternas genomsläpplighet medför att marken klassas som normal- till högriskområde för markradon. Grundläggning, dimensionering och utformning av ny bebyggelse, med hänsyn till geotekniska förhållanden och markradon, bevakas i enlighet med gällande rutiner vid bygglovhanteringen.

#### *Planförslaget*

En planbestämmelse införs om att ”Byggnad ska utformas så att gällande radonhalt i inomhusluft enligt Boverkets rekommendationer inte överskrids”.

### Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Bebyggelse

### Bostäder

Planområdet ligger centralt på Sunningen och omges av en varierad och relativt tät villabebyggelse. Bebyggelsen ligger vänd mot sydost och är synlig från bl a Uddevallabron. Från planområdet har man också fin utsikt mot bron och Ammenäs/Sundskogen på södra sidan. Sunningen står under snabb omvandling, från ett strandnära fritidshusområde till ett bostadsområde för permanentbosättning vilket återspeglas i den stora variation av tomtstorlekar och hustyper som finns inom området. I planområdets närhet finns såväl stora, naturlika tomter om ca 2000 kvm, som anlagda villatomter på 700-800 kvm, enklare sportstugor såväl som påkostade villor om 250-300 kvm byggnadsyta.

Planområdet utgörs av bostadsfastigheten Herrestad 3:24, inom vilken det finns ett äldre boningshus uppfört i en våning med tillhörande garage. På tomten finns även ett mindre förråd samt del av förråd tillhörande grannfastigheten Herrestad 3:29.

Närmast norr om planområdet finns två fastigheter, Herrestad 3:16 och 3:17, med äldre fritidshusbebyggelse. Närmast söder om planområdet finns fastigheterna 3:32 och 3:26 med nyuppförda villor för helårsboende.



*Illustration över planområdet med befintlig bebyggelse (grå) i sydvästra delen och förslag till nytt bostadshus (orange) med nytt garageförråd (brunt) i nordöstra delen. Planområdet markerat med svart linje. Skala 1:1000*



### *Planförslaget*

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. Avsikten är att inom den östra fastigheten uppföra ett nytt bostadshus med uthus/garage. Tillhörande illustration redovisar en möjlig utformning och placering av den tillkommande bebyggelsen. Inom den västra fastigheten föreslås inga större förändringar, planen möjliggör endast en mindre utbyggnad av befintlig bebyggelse. Det förråd som finns i tomtens nordvästra hörn tillhör idag grannfastigheten Herrestad 3:29. Förrådet kan komma att delas i två byggnader.

Hela planområdet planläggs för bostadsändamål, friliggande småhus och tillåts att indelas i två fastigheter. Högst 1/4 av tomtytan får bebyggas, dock får sammanlagd byggnadsarea uppgå till högst 250 kvm per tomt. För huvudbyggnad anges högsta tillåtna byggnadshöjd till 5,0 meter och nockhöjd till 7,0 meter, vilket möjliggör ett uppförande av boningshus i 1-1,5 våningar. Utöver detta får takkupor uppföras till 1/3 av fasadlängden på respektive långsida. Största taklutning anges till 38 grader. För komplementbyggnader anges den högsta tillåtna byggnadshöjden till 3,0 meter, med en högsta taklutning av 27 grader.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader, friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

### **Tillgänglighet**

De flacka topografiska förhållandena inom och intill planområdet ger förutsättningar för god tillgänglighet för rörelsehindrade. Parkering i anslutning till nya och befintliga byggnader är möjlig. Entré till bostadshus kan tillskapas i markplan och inom tomtmark kan god tillgänglighet uppnås mellan bilupställningsplats och bostadsentré.

### **Service**

Full offentlig och kommersiell service finns i centrala Uddevalla, en knapp mil öster om Sunningen. I Herrestad och Källdal, knappt 3 km norr om planområdet, finns handelsområden, livsmedelsbutik, vårdcentral, grundskola och ett flertal förskolor. I Torp köpcentrum, ca 4 km från planområdet finns ett stort handelsutbud.

### **Friytor och rekreation**

Planområdet utgörs av tomtmark med goda möjligheter till utevistelse. I planområdets närhet finns flera fina promenadstråk, idrottsanläggningar, bad, båtplatser och större naturområden för lek och rekreation.

### *Planförslaget*

Planen ger möjlighet till sydvända och skyddade uteplatser på egen tomt. I kombination med närheten till natur- och rekreationsområden anses

planförslaget väl tillgodose behovet av friyta invid bostad. Tomterna bedöms kunna få ett tillfredsställande lokalklimat med goda solvärden.

Planens genomförande bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet.

## Vägar och trafik

### Vägnät, parkering och utfart

Bebyggelsen på Sunningen nås via Sunningevägen. Planområdet ligger direkt nordväst om korsningen Sunningevägen/Tegstigen och har idag in- och utfart mot Sunningevägen. Utifrån en bedömning av hur många boende som finns öster om planområdet, så nyttjar ca 90-talet fastigheter Sunningevägen och ca 70-talet Tegstigen. Vid ett antagande om att fastigheterna utgörs av helårsboende och att respektive fastighet genomsnittligt gör sex trafikrörelser/dag så bedöms trafikflödet på Sunningevägen uppgå till ca 540 fordon/årsmedeldygn och till ca 420 fordon/årsmedeldygn på Tegsvägen. Eftersom det fortfarande finns fastigheter som enbart nyttjas för fritidsboende så torde bedömningen snarare vara i överkant än underkant. Hastigheten på de båda vägarna, inom aktuellt vägavsnitt, bedöms inte överstiga 30 km/tim.

Över planområdets sydöstra hörn finns ett 4 meter brett vägområde utlagt i gällande avstyckningsplan. Vägområdet har förlorat sin aktualitet. Det finns inga planer på att dra om vägen över fastigheten Herrestad 3:24 och göra om vägkorsningen Sunningevägen/Tegstigen.

Enligt Uddevalla kommuns parkeringsnorm ska för en- och tvåbostadshus finnas möjlighet att inom egen tomt anordna 2 parkeringsplatser per lägenhet samt 0,2 besöksplatser per lägenhet.

### *Planförslaget*

Den nybildade fastigheten föreslås få in- och utfart i öster, mot Tegstigen. Den västra bostadsfastigheten behåller nuvarande in- och utfart mot Sunningevägen. Parkering ska ske på egen fastighet. Tillhörande illustration redovisar parkeringslösning i enlighet med kommunens parkeringsnorm. I fastighetsgräns vid korsningen Sunningevägen/Tegstigen, införs utfartsförbud inom 15 meter från korsningen. En planbestämmelse införs innebärande att garage och carport ska placeras så att en fri yta om minst 6 meter erhålls mellan väg och garage-/carport.

Planlagt vägområde i sydöstra delen av planområdet tas bort. En lösning med t-korsning enligt nuvarande vägutformning förefaller bättre ur trafik-säkerhetssynpunkt än en den triangelformade korsning som gällande avstyckningsplan anger. Se utdrag ur avstyckningsplanen, sidan 3.

### Gång- och cykelvägar

Enligt den fördjupade översiktsplanen planeras en gång-, cykel- och mopedväg genom Sunningen, förbi planområdet, för att sammanbinda Misteröd/östra Sunningen med Unda i väster.

### Planförslaget

Ett genomförande av planförslaget påverkar inte möjligheten att anlägga den planerade gång-, cykel- och mopedvägen förbi planområdet.

### Kollektivtrafik

Sunningen kollektivtrafikförsörjs av Västtrafik som trafikerar Sunningen/centrala Uddevalla två gånger i timmen under vardagar. Närmaste buss-hållplats är ca 500 meter väster om planområdet.

### Störningar, trafikbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Sunningevägen, Tegstigen och E6 (Sunningebron).

Vad gäller buller från vägtrafiken ska beräknade, alternativt mätta, värden jämföras med tillämpliga riktvärden. Nedanstående anges riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas:

	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA (nattetid)
<u>Utomhus</u> (frifältsvärden): Vid fasad	55 dBA	
<u>Utomhus</u> (frifältsvärden): På uteplats		70 dBA

Påverkan från trafiken på E6 har belysts i en av kommunen framtagen rapport. Ur materialet, se kartbild nedan, kan utläsas att bullernivåerna inom planområdet i huvudsak ligger mellan 45-50 dBA (ekvivalent ljudnivå). I skydd av bebyggelsen hamnar nivåerna i vissa lägen under 45 dBA (ekvivalent ljudnivå).

Bullerberäkning har utförts med det beräknade trafikflödet på Sunningevägen och Tegstigen som underlag, se nästa sida. I beräkningarna har fasaddämpningen antagits till 28 dBA, vilket får anses motsvara en normal fasaddämpning vid nyproduktion. Beräkningar har utförts för en punkt belägen 8 meter från Sunningevägen och Tegstigens mitt, där påverkan av trafikbuller bedöms vara som störst. I beräkningarna har en sammanvägning skett av trafikbullret från de båda vägarna.

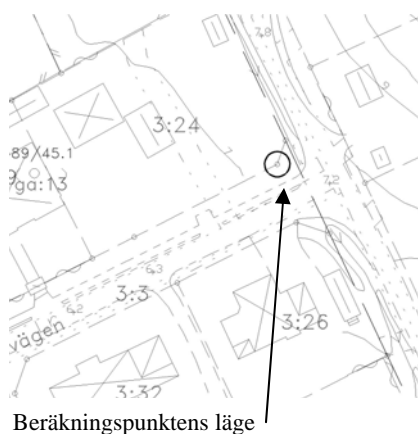
Av beräkningsresultaten framgår att nivåerna ligger under angivna riktvärden och planen har av den anledningen inte försetts med någon bestämmelse om särskild byggnadsplacering, fasadutformning vad gäller bullerdämpning eller andra bullerdämpande åtgärder.

	45 > = 50 dBA, ekvivalentnivå
	40 > = 45 dBA, ekvivalentnivå



Trafikbuller från E6

Aktuellt område



Beräkningspunktens läge

Beräknat trafikbuller vid beräkningspunkt 8 meter från Sunningevägen och Tegstogens mitt.				
	Ekvivalent ljudnivå		Maximal ljudnivå	
	Utomhus	Inomhus	Utomhus	Inomhus
Medeldygnstrafik	53 dBA	25 dBA	70 dBA	42 dBA

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar finns nedlagda längs Tegstigen, öster om planområdet, och längs del av Sunningevägen, söder om planområdet. Herrestad 3:24 är anslutet till va-nätet och har förbindelsepunkt för vatten och avlopp öster om befintligt bostadshus, inne på fastigheten. Tvärs över fastigheten Herrestad 3:24 löper vatten- och avloppsledningar till fastigheten Herrestad 3:17, norr om planområdet. Herrestad 3:17 har förbindelsepunkt för vatten och avlopp i fastighetsgräns mot Herrestad 3:24.

Yt- och dagvatten från fastigheterna i området avleds idag via dränerande och öppna diken till Byfjorden. För dagvattenledningar och diken finns en gemensamhetsanläggning, Herrestad Ga:22, som befintlig fastighet Herrestad 3:24 ingår i.

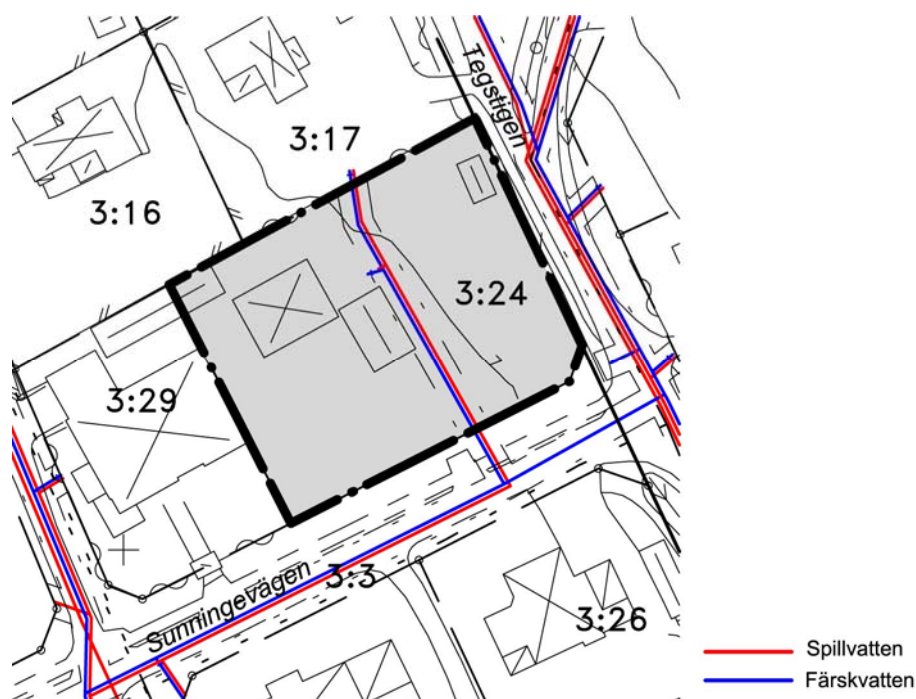
#### *Planförslaget*

Alla fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala va-nätet. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av kommunens va-enhet. Enligt kommunens riktlinjer ska dagvattenhanteringen sträva mot lokalt omhändertagande (s.k. LOD-lösning). Dagvattnet får inte kopplas in på spillvattennätet. Omhändertagandet av dagvattnet kommer antagligen att fortsätta på samma sätt som idag. Ny fastighet ska anslutas till Ga:22.

För de befintliga va-ledningarna över Herrestad 3:24 läggs ett så kallat u-område ut längs ledningsstråket. u-områdets utbredning följer utbredningen för befintligt ledningsservitut. u-området får inte bebyggas och ska hållas tillgängligt för skötsel och underhåll av underjordiska ledningar.

### Värme, el och tele

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningsnät för el- och tele i området. Ny bostadsfastighet kan anslutas till de befintliga näten i området. Uppvärmning föreslås ske med enskilda lösningar.



Översiktsbild över det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp inom och intill planområdet.

### Avfall

Hushållsavfall omhändertas i enlighet med gällande riktlinjer inom Uddevalla kommun. Hämtning sker vid fastighet och ombesörjs av kommunens renhållningsavdelning. Övrigt avfall ska lämnas till återvinningsstation, återvinningscentral eller miljöstation.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i den genomförandebeskrivning som tillhör planförslaget.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

Sören Mannberg, planingenjör

Rådhuset Arkitekter AB