



Planeco samhällsplanering

HE 150

Detaljplan för

HERRESTADS-TORP 4:1 m fl

Herrestad, Uddevalla kommun



Upprättad av Planeco samhällsplanering
den 19 februari 2009

Antagandehandling

**Antagen av Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2009
Detaljplanen har vunnit laga kraft den 9 juli 2009**

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för

HERRESTADS-TORP 4:1 m fl

i Herrestad, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ☒ plankarta
- ☒ planbeskrivning
- ☒ genomförandebeskrivning
- ☒ utlåtande efter utställning
- ☒ samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- ☒ grundkarta
- ☒ fastighetsförteckning
- ☒ program för detaljplan, Herrestads-Torp 4:1
- ☒ redogörelse för programsamråd

DETALJPLANENS SYFTE

På fastigheten Herrestads-Torp 4:1 fanns tidigare ett trädgårdsmästeri, numera helt avvecklat, tillsammans med ett enbostadshus. Angränsande till fastigheten finns ytterligare några enbostadshus samt Herrestadsskolan.

Behovet av nya villatomter inom tätorten är stort. Miljö och stadsbyggnadsnämnden godkände i november 2007 ett program för detaljplan med inriktningen att kunna inrymma 9 nya villatomter på fastigheten. Stabiliteten mot Kärraån skall säkerställas genom anläggande av en tryckbank.

Detaljplanen syftar således till att kunna uppföra 9 nya enbostadshus mellan Majorebergsvägen och Herrestadsskolan samt säkerställa släntstabiliteten mot Kärraån.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Åker-Kissleberg, cirka 5 km väster om Uddevalla centrum och cirka 1 km öster om Torp köpcenter. Planområdet omfattar fastigheten Herrestads-Torp 4:1 samt del av Majorebergsvägen, mark som tidigare inte varit planlagd. Det avgränsas i öster av Kärraån, i söder av Herrestadsskolan och i väster och norr av naturmark respektive bostadsfastigheter. Arealen uppgår till cirka 2,0 hektar. Berörd mark är i huvudsak i privat ägo.



© Lantmäteriverket

Översikt planområde

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, riksintressen m m

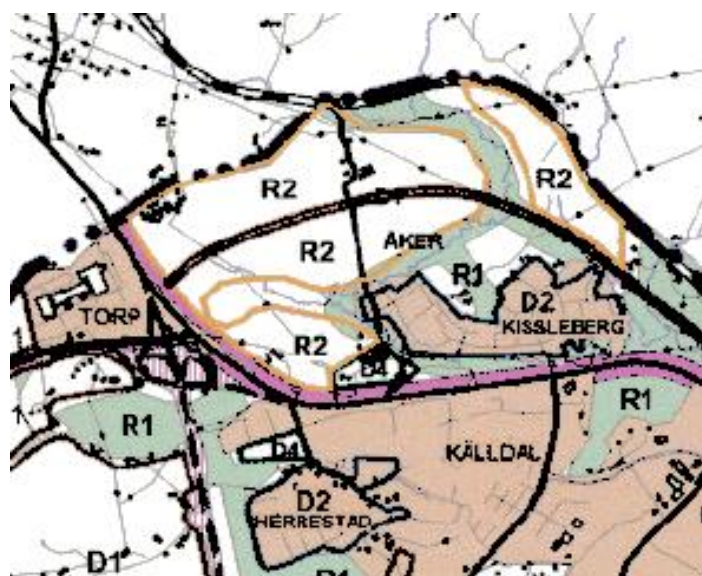
För "Staden Uddevalla" (inklusive Herrestad) gäller en fördjupad översiktsplan från 1996. Av denna framgår bl a att staden i första hand bör förtätas inom sina gränser, i andra hand utvecklas västerut.

Följande fyra huvudinriktningar för samhällsbyggandet i Uddevalla anges (sammanfattande text):

1. **Förnya och förtäta i första hand det redan bebyggda stadsområdet.** Det bör ske utan att områden med värdefull natur eller av betydelse för rekreation tas i anspråk och med varsamhet mot den äldre bebyggelsemiljön.
2. **Bygg på sikt ut den sammanhängande, funktionsblandade staden norr om Byfjorden.** Låt inte stadens yta breda ut sig förrän lämpliga förtätningmöjligheter utnyttjats.
3. **Undvik ny spridd bebyggelse i stadens utkanter och nya bebyggelseområden som saknar förutsättningar för goda bussförbindelser.**

4. Låt trädgårdsstadens planeringsideal tillämpas vid både nyplanering och komplettering av äldre bebyggelse.

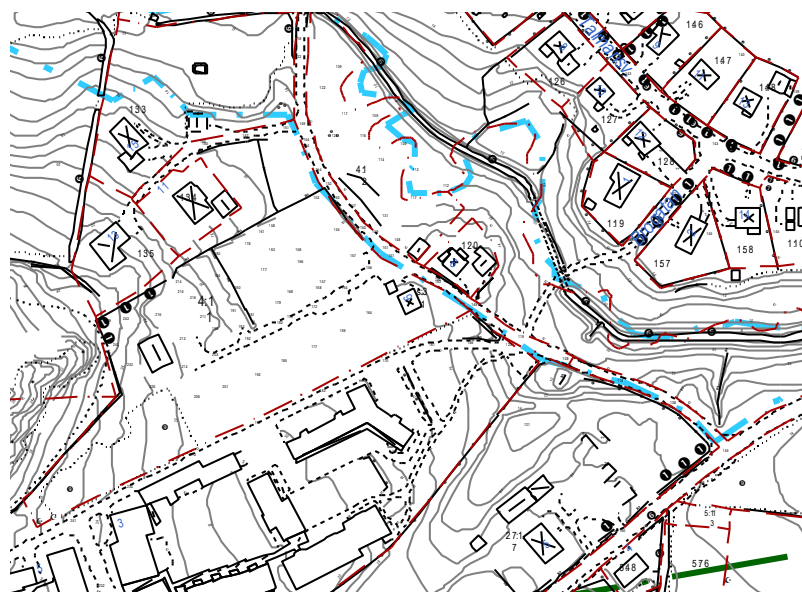
Översiktsplanen ger följande rekommendationer för bygglovprövning och detaljplanering:



- D1** Områden som kan bli aktuella för ny stadsbebyggelse, skydd områden och trafikleder. Detaljplan krävs.
- D2** Trädgårdsstaden. Detaljplan krävs eller behöver ändras.
- D3** Fritidsbebyggelseområden under omvandling till äretruntbebyggelse.
- D4** Områden med befintlig tätbebyggelse, där detaljplan krävs.

Planområdet ingår i område D4, d v s "område med befintlig tätbebyggelse där detaljplan krävs".

Inga riksintressen påverkas. Kärraån är ett havsöringsförande vattendrag av intresse som reproduktionsenhet. Mellan Majorebergsvägen och ån gäller strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 16§ miljöbalken (MB). Området kring Kärraån finns utpekad som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Naturvärdena har bedömts som mindre höga.



Strandskyddsavgränsning (turkos linje)

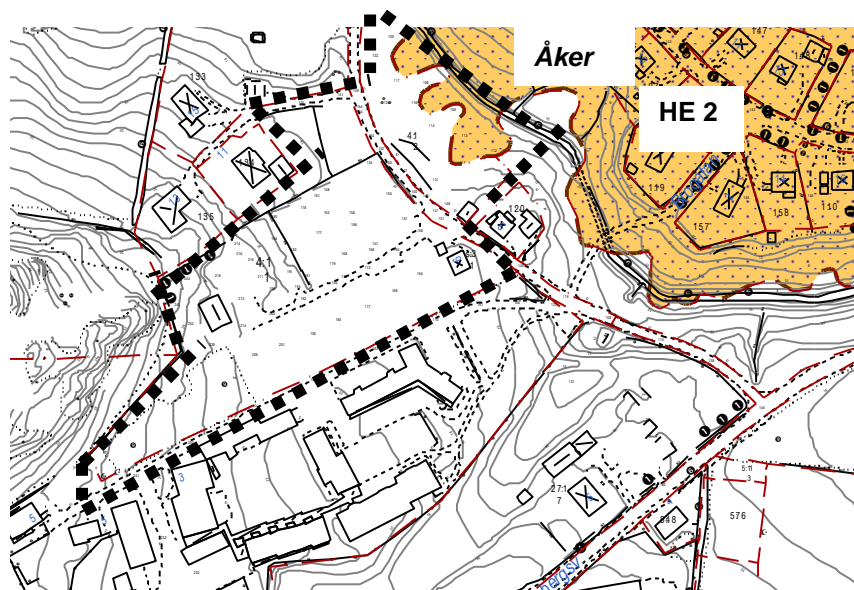
Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt undantaget ett mindre område längs Kärraån som omfattas av:

HE 2 *Byggnadsplan för Åker nedra 1:1, Kissleberg 1:5 m fl, fastställd 1955-03-21*

Byggnadsplanen innehåller bostadsbebyggelse inom Åker-Kissleberg, huvudsakligen enbostadshus.

Byggnadsplanen saknar genomförandetid men gäller som detaljplan enligt plan- och bygglagen.



Program för detaljplan

Miljö och stadsbyggnadsnämnden godkände 2007-11-15, efter genomfört programsamråd, "Program för detaljplan HERRESTADS-TORP 4:1", upprättat av Planeco samhällsplanering, 2007-06-16, som underlag för upprättande av detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö och stadsbyggnadsnämnden behandlade 2006-10-19 en förfrågan om plantillstånd för ca 9 nya villatomter på fastigheten Herrestads-Torp 4:1 och beslutade (§ 302) medge att ett "program för detaljplan" får upprättas under förutsättning att skredsäkerheten mot Kärraån är eller kan göras tillfredsställande.

Övriga beslut

Utförd geoteknisk utredning visar att en tryckbank mot Kärraån behöver anläggas ur stabilitetssynpunkt. Länsstyrelsen beslutade 2007-03-08 medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av tryckbanken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Förslaget innebär en förändrad verksamhet inom ett befintligt bebyggelseområde. En detaljplan i enlighet med detta förslag bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte enligt vår uppfattning av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av en sådan detaljplan inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

I programhandlingen gjordes en bedömning av miljökonsekvenserna samt vilken överensstämmelse med miljömålen som kunde förväntas. En sammanfattning och komplettering görs i denna planbeskrivning under särskild rubrik, **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**, och utgör motivering till varför särskild miljöbedömning inte behövs.

Länsstyrelsen har vid programsamrådet framfört att man delar kommunens uppfattning att planen inte kan anses medföra en betydande miljöpåverkan.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Natur

Planområdet utgörs av ett jämnt sluttande markområde mot Majorebergsvägen, i avsaknad av vegetation, med en medellutning av 4-5%. Öster om vägen faller marken av kraftigare mot ett flackare område i anslutning till Kärraåns nya läge. I väster avgränsas området av ett naturskönt, skogklätt bergsparti med delvis markerad lutning. I anslutning till detta finns en gårdsgård som utgör en naturlig avgränsning mellan föreslagna tomter och naturmarken och avses bevaras.



Kärraån skymtar bakom träden i bildens högra del, omgrävd på denna sträcka

Skogsstyrelsen har pekat ut området kring Kärraån som nyckelbiotop men konstaterar att trädskiktet är relativt ungt med få inslag av död ved och mindre höga naturvärden. Bäckmiljön har större naturvärden och det är viktigt att största hänsyn tas till de vattenlevande arterna. Kärraån är havsöringsförande och det är av stor vikt att miljön som reproduktionsenhet kan behållas. Vattenkvaliteten får inte försämrats och den vegetation som finns i anslutning till åfåran måste bevaras.

Markområdet väster om den tidigare åfåran omfattas av strandskydd. Strandskyddet syftar till att skydda växt- och djurliv i och i anslutning till bäcken samt säkerställa tillgängligheten för allmänheten. Någon förändring av strandskyddets omfattning föreslås inte i denna detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GEO-gruppen AB, dat 2007-05-24, kompletterad 2008-03-20. Av utredningen framgår att marken faller från nivån ca +25 m i sydvästra delen till ca +10 m i nordöstra delen närmast Kärraån. Ån har grävts om från tidigare meandrande sträckning och delvis kulverterats beroende på stabilitetsproblem norr om ån.

Under ytlagret utgörs jordlagren huvudsakligen av lera på friktionsjord ovan berg. Lerans mäktighet varierar kraftigt från 0 meter (berg i dagen) i väster till ca 30-40 meter i öster. Leran är i huvudsak torrskorpefast till 1,0-2,5 meter under markytan. Därunder är den lös till halvfast.

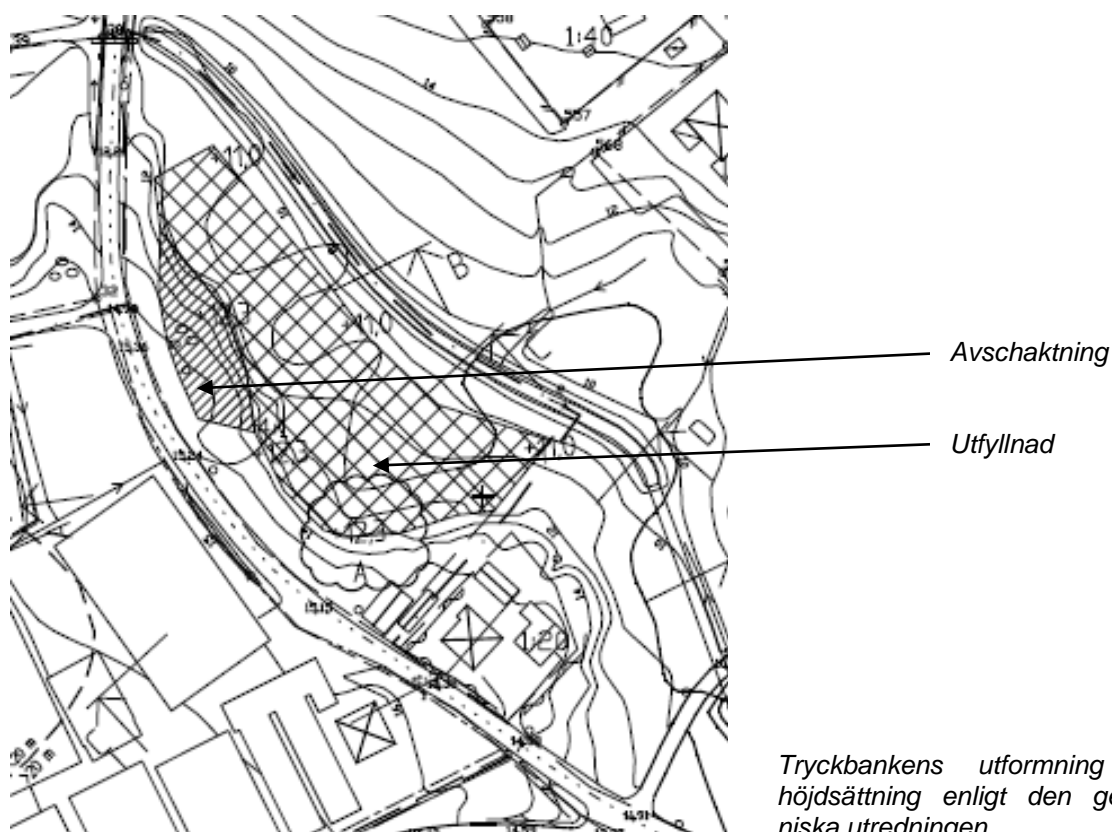
Då leran är normalkonsoliderad eller svagt överkonsoliderad kommer sättningar att uppkomma om uppfyllnader eller annan belastning påförs. En uppfyllnad av cirka 0,5 meter kommer att innebära sättningar på 10-15 cm, utvecklade över tid. Det innebär att höjdsättningen bör anpassas så att ytterligare belastning på marken blir så liten som möjligt. Om belastning undviks kan 1-planshus grundläggas på hel kantförstyvad platta. Påförs ytterligare last måste grundläggningen av byggnader kompenseras genom avlastning så att full lastkompensation erhålls. Grundläggningen bör detaljutredas i samband med byggnation när byggnaders läge i höjd och plan är bestämda, speciellt i övergångszonen mellan fastare jordlager/berg och lös lera.

Stabiliteten mot ån har beräknats och konstaterats vara otillfredsställande. Säkerhetsfaktorn ligger mellan 1,2-1,3 och stabilitetshöjande åtgärder krävs för att kunna exploatera området. För att höja säkerheten mot skred föreslås viss avschaktning av slänten öster om vägen samt att en tryckbank utförs genom att området närmast ån fylls upp 0-2 meter. Med dessa förutsättningar har stabiliteten beräknats i fyra sektioner och redovisar tillfredsställande totalstabilitet för dagens förhållanden och de förhållanden som kan antas efter det att området byggts ut.

Statens geotekniska institut (SGI) begärde under programsamrådet att det geotekniska underlaget skulle kompletteras då marginalerna för tillfredsställande stabilitet konstaterades vara små. Den utförda kompletteringen, GEO-gruppen 2008-03-20, styrker att tillfredsställande säkerhet mot skred kan uppnås genom de föreslagna stabilitetshöjande åtgärderna, i kombination med att markbelastningen inom exploateringsområdet inte tillåts överstiga 10 kN/m² (kPa). Särskilda planbestämmelser utformas med hänvisning till den geotekniska utredningen.

Strandskydd gäller för området mellan Majorebergsvägen och Kärråån. Dispens från strandskyddet har lämnats av Länsstyrelsen för anläggande av tryckbank. Tryckbanken är utförd i enlighet med den geotekniska utredningen och berör inte själva vattenmiljön. Länsstyrelsen har bedömt att varken tillgängligheten för allmänheten eller livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas negativt. Lämplig plantering av lokalt förekommande träd och buskar skall utföras på och i anslutning till tryckbanken.

Efter genomfört samråd, med anledning av synpunkter från SGI, har GEO-gruppen upprättat en PM 3 (2009-02-12) innehållande en mindre justering av en nivåsfiffra. Kompletterande inmätning av utförd tryckbank samt avschaktning har utförts av kommunens mätavdelning och redovisas på grundkartan/plankartan.



Radon

Enligt utförda radonmätningar uppgår radonhalten till 3-12 kBq/m³. Marken kan därför klassas som låg- till normalradonmark. Vid grundläggning av byggnader skall därför radonskyddad grundläggning föreskrivas om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark på den aktuella bostadstomten.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom programområdet.

Bebyggelse—bostäder

Inom planområdet kan inrymmas 9 nya villatomter med en area av 900-2000 kvm. Förtätningen är i överensstämmelse med det upprättade detaljplaneprogrammet. Det befintliga bostadshuset närmast Majorebergsvägen kan styckas av och bilda en egen fastighet. Kompletteringen med nya tomter kan ses som naturlig och binder samman befintlig bebyggelse till ett bostadskvarter.



Bild mot norr, bostadshuset på 1:34 skymtar



Bild mot öster, befintligt hus som kan styckas av

Bebyggelsens närhet till skolan bedöms inte innebära några konflikter. Skolan är en låg- och mellanstadieskola med skolgården lokaliserad åt söder (på andra sidan skolbyggnaderna). Aktiviteterna i skolan pågår huvudsakligen under den tid som de boende tillbringar utanför bostaden. De närmast belägna tomterna bör dock ges ett rimligt tomt djup som medger en "friare" placering av husen. Befintlig häck/buske som avgränsar skolan från det föreslagna bostadskvarteret är en tillgång som skall behållas och tillåtas växa upp.



Skolan, befintlig (hårt ansad) häck tillåts växa upp

Lutningsförhållandena medger uppförande av en- eller tvåplanshus som på ett naturligt sätt kan trappas i terrängen. Med hänsyn till sättningskänslighet skall uppfyllnader undvikas. Av den geotekniska utredningen framgår att kompensationsgrundläggning sannolikt krävs och att detaljerad grundundersökning bör utföras när byggnaders höjd- och planläge fastlagts. Detta bevakas i bygglov-/byggnämnskedet.

Byggrätten begränsas till $\frac{1}{4}$ av tomt, dock högst 250 kvm.



Illustration 9 nya tomter samt avstyckning av befintligt bostadshus

Tillgänglighet

De topografiska förhållandena ger förutsättningar för god tillgänglighet. Bostadens tillgänglighet bevakas i bygglov- /byggnämnskedet.

Service

Herrestad inklusive Torp har ett stort utbud av offentlig service (skola, förskola, vårdcentral m m) samt kommersiell service (Torp köpcenter) inom gångavstånd.

Fritid/rekreation

Inom Herrestad finns stora möjligheter till attraktiv och aktiv fritid. Bad- och båtliv, fjällnatur, ett omfattande föreningsliv kombinerat med anlagda lek- och aktivitetsområden erbjuder lek/rekreation och naturupplevelser för alla åldrar.

Trafik

Väg 44 passerar 150-200 meter söder om planområdet. Trafikmängderna år 2006 uppgick till cirka 28.000 fordon (årsdygnstrafik). Från väg 44 angörs

Herrestadsskolan/Majorebergsvägen m m via korsningen vid Tavlegatan. Det är också möjligt att angöra området genom Åker-Kissleberg. En ny lokalgata föreslås ansluta till Majorebergsvägen och försörja de nya tomterna. Gatans höjdsättning skall anpassas till befintliga marknivåer. Det är inte lämpligt att ha direktutfarter mot Majorebergsvägen då denna har karaktären av "uppsamlingsväg" (U-VÄG). Den norra tomten får utnyttja befintlig angöringsväg till Herrestads-Torp 1:34 m fl.

Gång- och cykelvägar leder till/från planområdet, via gc-portar under väg 44, på ett säkert sätt till alla viktiga målpunkter. Önskemål har framförts att eventuellt förlänga gång- och cykelvägen förbi planområdet, mot norr. Utrymme för denna finns längs Kärraån. Från lokalgatans vändplan skall det vara möjligt att passera till naturområdet i väster samt skolan i söder.



GC-väg mellan skolan och Kissleberg



Plats för GC-väg, här är bäcken kulverterad

Parkering skall anordnas på tomtmark. Garage placeras så att det finns minst 6 meter fri yta mellan öppning och gata. Enligt kommunens parkeringsnorm skall plats finnas för besöksparkering i gemensam anläggning vilket i det aktuella förslaget motsvarar två platser. Dessa anläggs förslagsvis vid områdets infart, längs Majorebergsvägen.

Mycket goda kollektivtrafikförbindelser med både lokala och regionala busslinjer erbjuds på gångavstånd. Hållplatser är lokaliserade vid väg 44 och Norgårdsvägen.



Planområdet

Lokaltrafikens linjesträckning samt hållplatslägen. Regionaltrafikens trafikerar väg 44

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Befintligt ledningsnät finns i Majorebergsvägen. När VA-nätet byggs ut får varje ny bostadsfastighet förbindelsepunkt vid tomtgräns.

En befintlig vattenledning passerar genom området västra del. Denna säkerställs inom u-område och med ledningsrätt.

Dagvatten från området och omgivande terräng avleds idag via ett öppet dike närmast bebyggelsen i norr och vidare mot Kärraån. En generell målsättning är att mängden vatten som avleds från ett exploateringsområde inte skall öka jämfört med befintliga förhållanden. Tidigare fanns stora växthus på platsen. Den mängd dagvatten som uppkommer genom den nya bebyggelsen, tak och hårdgjorda ytor, kommer inte att öka jämfört med tidigare.

Ur geoteknisk synpunkt är det olämpligt med höga grundvattennivåer. Det är därför inte aktuellt med lokala infiltrationsmagasin på tomtmark. Fördröjningsmagasin eller motsvarande innan överskottsvatten leds bort från området kan dock vara aktuellt så att "hastig" avrinning till Kärraån undviks.

EI

Vattenfall ansvarar för elnätet och tillhörande nätstationer.

Uppvärmning

Enligt kommunens energiplan skall en konsekvensbeskrivning gällande uppvärmning göras vid nya projekt. Användandet av fossila bränslen skall minska och alternativa uppvärmningsformer uppmuntras. Värmesystemen bör vara anpassade för vattenburen värme. Exempel på alternativa värmekällor är pelletsanläggningar, anläggningar för bergvärme, solfångare / -paneler etc. Möjlighet att ansluta till kommunens fjärrvärmenät finns.

Lågenergihus/passivhus är andra goda exempel på ett hållbart byggande där energiförbrukningen kan minimeras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller orsakat av trafiken på väg 44 (cirka 150 meter söder om programområdet) har översiktligt beräknas. Uppfört bullerplank tillsammans med befintliga skolbyggnader ger ekvivalenta ljudnivåer utomhus som understiger 50 dBA. I Riksdagens beslut från 1997 (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53) anges 55 dBA som riktvärde för "god bebyggd miljö".

Luft

Enligt miljöbalken, 5 kap. skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte innebära att gällande normvärden överskrids .

Farligt gods

Väg 44 trafikeras med farligt godstransporter. Då avståndet till vägen uppgår till 150-200 meter behövs ingen särskild riskanalys.

Tidigare markanvändning

I anslutning till trädgårdsmästeri/växthusanläggningar kan det ibland förekomma förorenad mark genom att olika bekämpningsmedel m m har använts. Verksamheten har dock inte bedrivits på ett sådant sätt att växter eller buskar odlats i öppen jord.

För att klargöra förhållandena utfördes en miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning av GEO-gruppen, dat 2008-03-04. Utförda jordprover visade något förhöjda halter (jämfört med Naturvårdsverkets riktvärde för "känslig markanvändning") av PCB samt arsenik i vardera en punkt. Vattenanalyserna visade inga förhöjda värden av analyserade parametrar. De förorenade jordmassorna har nu grävts bort och deponerats enligt de anvisningar som lämnats.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE

Nedan görs en sammanfattning av de miljömässiga konsekvenserna som ett genomförande kan innebära.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Nivåskillnaderna är måttliga. Byggnads- och anläggningsarbeten innebär liten påverkan på befintlig mark under förutsättning att endast mindre utfyllnader utförs. Mängden hårdgjorda ytor kommer inte att öka jämfört med tidigare markanvändning. Även om de naturliga infiltrationsmöjligheterna är begränsade kommer inte mer överskottsvatten att ledas bort från området och vidare till Kärraån jämfört med tidigare.

Anlagd tryckbank påverkar inte Kärraåns livsmiljö för de vattenlevande arterna.

Klimat

Områdets skyddade läge ger förutsättningar till ett bra lokalklimat. Även om området lutar åt nordost erhålls goda solvärden.

Landskapsbild

Området är bebyggt sedan tidigare. Uppförande av enbostadshus ger mindre påverkan på landskapsbilden än de tidigare växthusen.

Natur

Ett anpassat byggande inom förhållandevis stora tomter bibehåller luftigheten. Anlagda trädgårdar bidrar till förstärkta naturupplevelser i stadsdelens närområde. Den skogklädda kullen i väster påverkas inte.

Transporter

Genom sin närhet till service, kollektivtrafik samt ett väl utbyggt gång- och cykelnät kan transportbehovet med bil hållas nere.

Störningar

Liten påverkan.

Hälsofrågor

Ett långsiktigt hållbart och attraktivt boende bidrar till god livskvalitet. Förorenade jordmassor har grävts bort.

Säkerhetsfrågor

Anläggande av tryckbank medför att stabiliteten mot Kärraån säkerställs.

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

Överensstämmelse med lokala miljömål

Följande miljömål har bedömts särskilt viktiga för Uddevalla kommun:

- God bebyggd miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Grundvatten av god kvalitet
- Ingen övergödning
- Begränsad klimatpåverkan
- Levande sjöar och vattendrag

Positiv påverkan

-God kollektivtrafik, goda gång- och cykelförbindelser

-Goda boendekvaliteter

-Mängden dagvatten som når Kärraån samt fjorden ökar inte, viss reningseffekt uppnås genom öppna diken samt fördröjningsmagasin

-Lämplig förtätning av staden samt befintlig bebyggelsegrupp i område med god service

-Kommunalt avlopp—ingen påverkan på grundvattnet

-Utnyttjande av fjärrvärme eller förnyelsebar energi för uppvärmning ger begränsad klimatpåverkan

-Släntstabiliteten mot ån förbättras.

Negativ påverkan

-Begränsade möjligheter till infiltration av dagvatten

-Viss påverkan av närområdet till Kärraån genom anläggande av tryckbank

Med hänvisning till ovanstående görs bedömningen att ett genomförande enligt förslaget inte medför en betydande påverkan på miljön. Förslaget berör inte NATURA 2000-område, medför ingen skada på riksintresset eller överskridande av någon miljö kvalitetsnorm. Sammantaget bedöms en utbyggnad enligt förslaget ha en övervägande positiv påverkan på miljömålen. Vidare bedöms förslaget inte medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark och vatten.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 10 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, där gäller enskilt huvudmannaskap.

Utökad lovplikt

Bestämmelse om marklov för schaktning och utfyllnad införs för säkerställande av att de geotekniska anvisningarna efterlevs.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering med Leif Carlsson som planförfattare.

Uddevalla den 19 februari 2009

Leif Carlsson
planförfattare



Illustration, 9 nya villatomter inom Herrestads-Torp 4:1