

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM FÖR DETALJPLAN

HERRESTADS-TORP 4:1

i Herrestad, Uddevalla kommun

Upprättat av Planeco samhällsplanering 2007-06-16

VAD ÄR ETT PROGRAM

Syftet med ett "program för detaljplan" är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede skall breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. Sakägare m fl skall ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. En detaljplan skall därför grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt (PBL 5:18).

När program upprättas skall samråd genomföras efter samma regler som gäller vid upprättande av detaljplan. Om det behövs en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall preliminära uppgifter finnas tillgängliga vid programsamrådet.

Beslutsformen för programmet är inte lagreglerad. När programsamrådet avslutats och "redogörelse för programsamråd" upprättats, beslutar Miljö och stadsbyggnadsnämnden normalt vilken inriktning ett kommande detaljplanearbete skall ha. Programmet och redogörelsen för programsamrådet bifogas sedan detaljplanen under det fortsatta planarbetet.

SYFTE

På fastigheten Herrestads-Torp 4:1 finns ett trädgårdsmästeri som nu är under avveckling samt ett enbostadshus. I anslutning till fastigheten finns ytterligare några enbostadshus samt en skola.

Behovet av nya villatomter inom tätorten är stort. Miljö och stadsbyggnadsnämnden har tillstyrkt ett programarbete med inriktningen att kunna inrymma 9 nya villatomter på fastigheten under förutsättning att stabiliteten mot Kärraån är eller kan göras tillfredsställande. Detta program syftar således till att pröva lämpligheten av en ny bostadsgrupp mellan Kärraån och Herrestadsskolan.

PLANDATA

Åker-Kissleberg är beläget cirka 5 km väster om Uddevalla och cirka 1 km öster om Torp köpcenter. Programområdet omfattar del av fastigheten Herrestads-Torp 4:1, mark som tidigare inte varit planlagd. Arealen uppgår till cirka 1,2 hektar.



© Lantmäteriverket

Översikt programområde

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, riksintressen mm

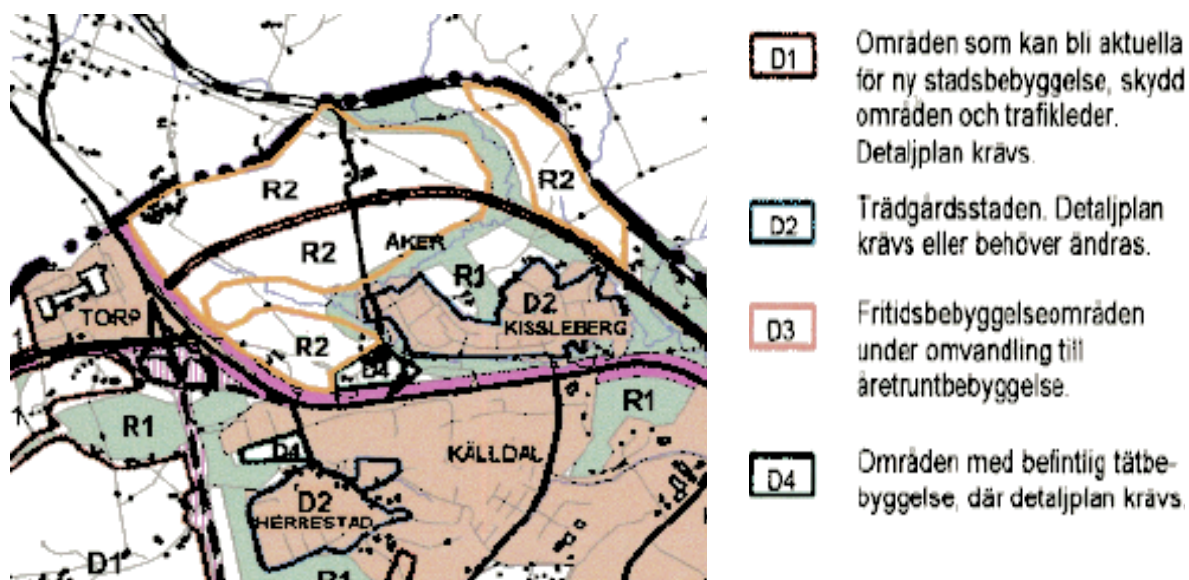
För "Staden Uddevalla" (inklusive Herrestad) gäller en fördjupad översiktsplan från 1996. Av denna framgår bl a att staden i första hand bör förtätas inom sina gränser, i andra hand utvecklas västerut.

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:



Det aktuella programområdet får tolkas ingå i område D4, då det utgör ett befintligt verksamhetsområde mellan bostadshus i norr och skolan i söder.

Inga riksintressen påverkas. Kärraån är ett havsöringförande 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.

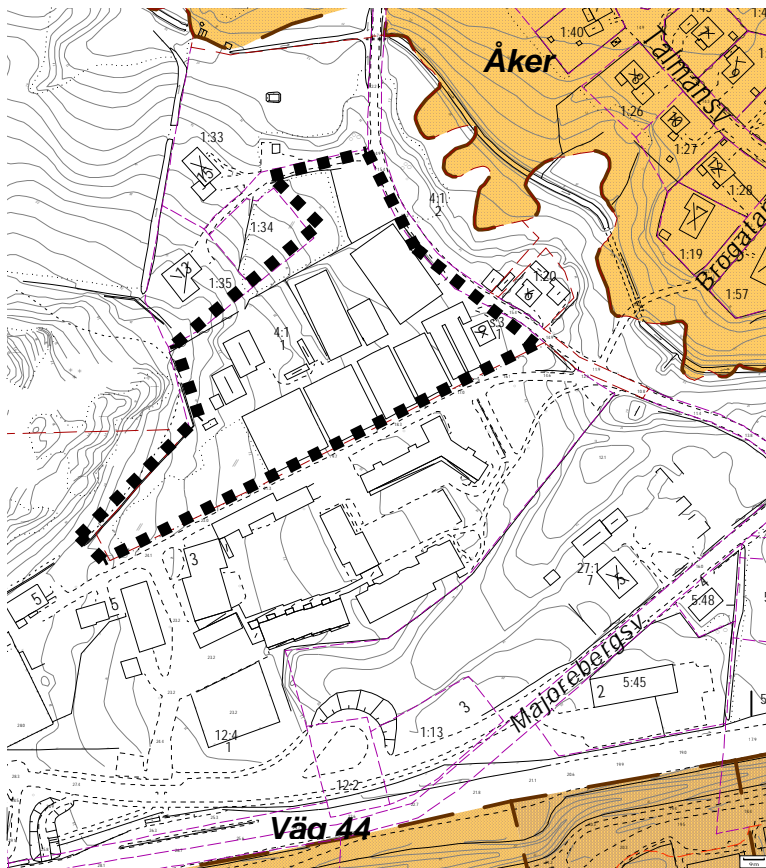
Detaljplan

Området är inte tidigare detaljpanelagt.

Norr därom, inom Åker-Kissleberg, finns äldre byggnadsplaner som huvudsakligen omfattar enbostadshus. Söder om väg 44 finns stads- och detaljplaner som reglerar bebyggelse och verksamheter inom Källdal och Norgården.

HE 2	Byggnadsplan för Åker nedra 1:1, Kissleberg 1:5 m fl	1955-03-21
HE 8	Byggnadsplan för Åker övra 2:5	1962-08-07
HE 28	Stadsplan för Herrestad Norgården, ind område	1988-01-11
HE 118	Detaljplan för Norgårdensskolan	1998-10-15

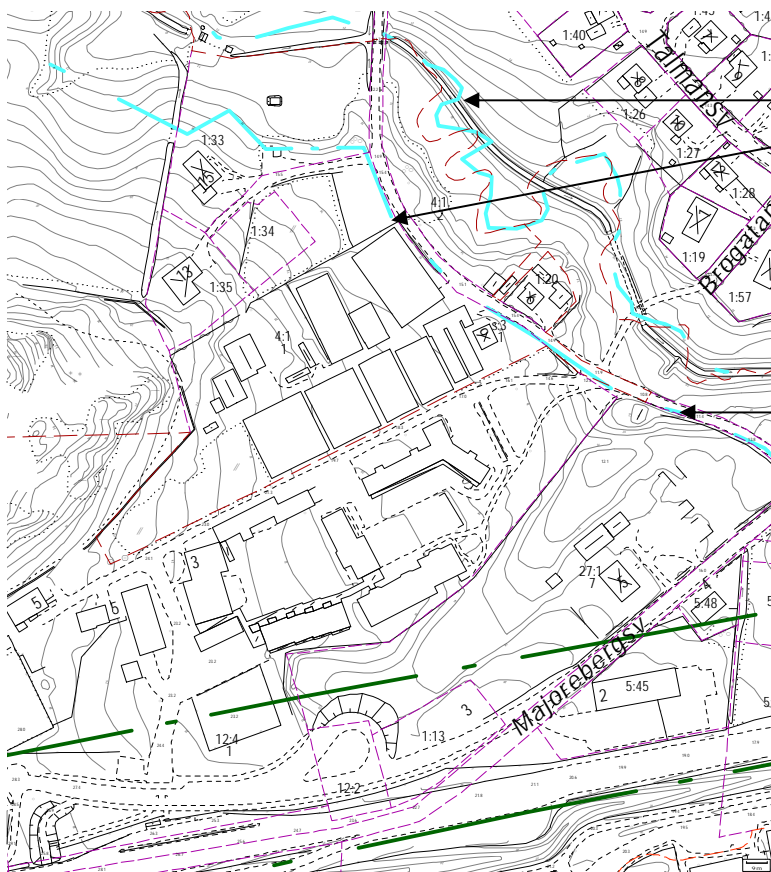
Ovanstående planer saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt plan- och bygglagen.



Gällande detaljplaner samt programområde

Inom Åker-Kissleberg gäller byggnadsplanerna HE 2 och HE 8. Dessa reglerar huvudsakligen bostadsbebyggelse i form av enbostadshus.

Söder om väg 44, mellan bebyggelsen och bullervallen, gäller stads- och detaljplaner, bl a HE 28 och HE 118, som reglerar verksamhetsområde samt skola.



Strandskyddsavgränsning samt byggnadsfri zon

Strandskyddet, den blå linjen,

omfattar området mellan Majorebergsvägen fram till den tidigare sträckningen av Kärrån, tillika plangränsen för bebyggelsen i Åker-Kissleberg.

Majorebergsvägen

Den byggnadsfria zonen, grön linje, enligt Väglagen är här 50 meter.

Kulturmiljövårdsprogram

Bebyggelsen söder om Kärraån ingår inte i Kulturmiljövårdsprogrammet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts nödvändig att upprätta. Det föreslagna kan ses som en komplettering inom befintlig bebyggelse och konsekvenserna kan beskrivas i denna handling (se även BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN).

Kommunala beslut

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 har i beslut 2007-03-08 medgivit 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, se vidare under rubriken KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE samt FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN.

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 program 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.

PROGRAMMETS INNEHÅLL

Natur mm

Programområdet utgörs av ett mot nordost jämnt sluttande markområde. Medellutningen uppgår till 4-5%. I väster avgränsas området av ett naturskönt, skogklätt bergsparti med delvis markerad lutning. Öster om Majorebergsvägen släntar marken ner mot Kärraån som sedan tidigare är omgrävd i denna del. Skogsstyrelsen har pekat ut området 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.

Geoteknik/radon

Geoteknisk utredning har utförts av GEO-gruppen AB, dat 2007-05-24. 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 mot öster. Leran är i huvudsak torrskorpfast till 1,0-2,5 meter under markytan. Därunder är den lös till halvfast. Sättningsegenskaperna har undersökts och visar att leran i huvudsak är normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Portrycket i leran har uppmätts i två punkter. Mätningarna visar att i jordprofilens övre del har portrycksprofilen en hydrostatisk tryckfördelning med utgångspunkt 1-1,5 meter under markytan. Mot djupet ökar portrycken mer än vad som motsvarar den hydrostatiska tryckfördelningen.

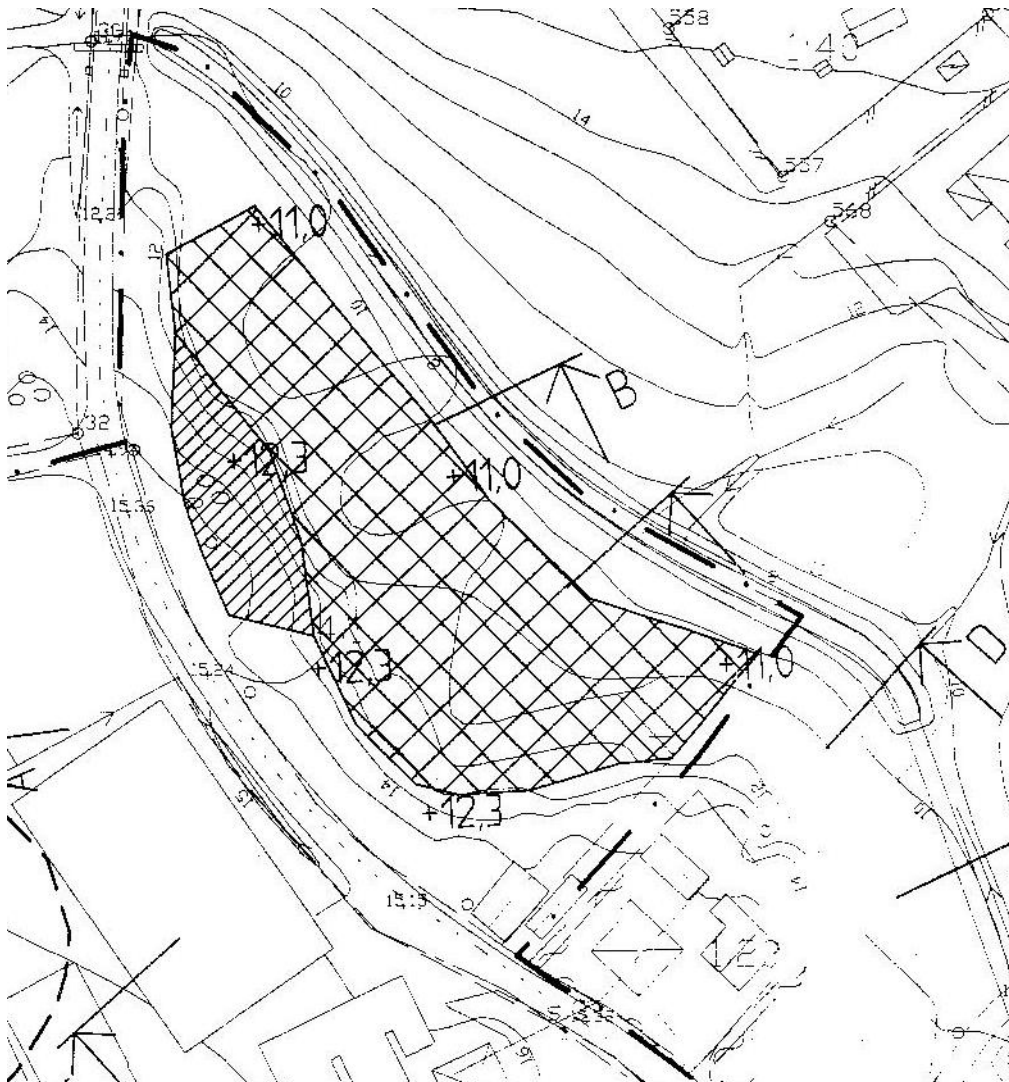
Då leran är normalkonsoliderad eller svagt överkonsoliderad kommer sättningar att uppkomma om uppfyllnader eller annan belastning påförs. En uppfyllnad av cirka 0,5 meter kommer att innebära sättningar på 10-15 cm, utvecklade över tid. Det innebär att höjsättningen bör anpassas så att ytterligare belastning 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 m m 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 vägslänten 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 att området exploaterats.



Majorebergsvägen. Kärraån och område för tryckbank till vänster om vägen.

Strandskydd gäller för området mellan Majorebergsvägen och Kärråån. Dispens från strandskyddet har lämnats av Länsstyrelsen för anläggande av tryckbank. Tryckbanken kommer att läggas upp vid sidan av Kärråån och kommer inte att beröra 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.



Tryckbankens utformning och höjdsättning enligt den geotekniska utredningen

Sammanfattningsvis konstateras att, om de stabilitetshöjande åtgärderna genomförs och med den restriktion på belastningen (10kN/kvm) som framgår av beräkningarna, är risken för skred tillfredsställande låg. Konkret innebär detta att en detaljplan måste utformas med planbestämmelser som säkerställer att åtgärderna genomförs samt att föreskrivna nivåer/belastningar inte överskrids.

I väster finns en skogskädd kulle med delvis berg i dagen. Risk för nedfallande stenblock från bergspartiet föreligger inte.

Enligt utförda radonmätningar uppgår radonhalten till 3-12 kBq/m³. Marken kan därför klassas som låg-/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

Inom området kan inrymmas 9 nya villatomter mellan 900-1800 kvm. Förtätningen är i linje med de rekommendationer för samhällsbyggandet som lämnas i den fördjupade översiktsplanen för "Staden Uddevalla". Ett befintligt bostadshus närmast Majorebergsvägen kan styckas av och bilda en egen fastighet. Kompletteringen med nya tomter kan ses som naturlig och binder samman befintliga bostadshus till en bostadsgrupp.



Befintligt hus som kan styckas av



Tomtplats i norr i anslutning till 1:34

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 tomtdjup som medger en "friare" placering av husen. Befintlig häck/buselage som avgränsar skolan från det föreslagna bostadskvarteret är en tillgång som skall bibehållas och underhållas.



Tomtplatser i söder mot 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.

Byggrätterna föreslås bli utformade enligt gängse praxis i kommunala planområden. De topografiska förhållandena ger förutsättningar för god tillgänglighet.

Ett förslag till indelning i tomter redovisas i bifogad illustration.

Service

Herrestad inklusive Torp har ett stort utbud av såväl kommersiell som offentlig service inom gångavstånd.

Fritid/rekreation

Herrestad erbjuder stora möjligheter till fritid, rekreation och naturupplevelser. Bad- och båtliv, fjällnatur, ett omfattande föreningsliv kombinerat med anlagda lek- och aktivitetsområden.

Trafik

Väg 44 passerar cirka 150 meter söder om programområdet. Trafikmängderna år 2006 uppgick till cirka 28.000 fordon (ÅDT). Från väg 44 angörs Herrestadsskolan/Majorebergsvägen m m via den ljusreglerade 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. Den norra tomten får utnyttja befintlig lokalväg till 1:34 m fl.

Gång- och cykelvägar passerar programområdet och leder, via gc-portar under väg 44, på ett säkert sätt till alla viktiga målpunkter. Utrymme för en eventuell framtida gång- och cykelväg kan reserveras längs Majorebergsvägen. En gångstig föreslås mellan lokalgatans vändplan och naturmarken i väster, alternativt att vändplanen ansluter till naturmarken.



Plats för GC-väg



Anslutning till naturmarken

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 vändplanen eller i anslutning till områdets infart.

Goda kollektivtrafikförbindelser med både lokala och regionala busslinjer erbjuds. Hållplatser är lokaliserade vid väg 44 och Norgårdsvägen.



Lokaltrafikens linjer

Vatten och avlopp

Programområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Befintligt ledningsnät finns i Majorebergsvägen. Varje ny bostadsfastighet ansluts vid tomtgräns.

En befintlig vattenledning passerar genom området västra del. Denna skall säkerställas 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 Kärråån. Diket föreslås grävas om på en kortare sträcka för att bättre kunna anpassas till föreslagna tomter.



Diket flyttas mot gräns till 1:34

De befintliga växthusen har medfört att stora mängder dagvatten avletts från området. Den mängd dagvatten som uppkommer genom den nya bebyggelsen, tak och hårdgjorda ytor m m, kommer att vara mindre än tidigare. Även om utflödet minskar är det viktigt att vatten om möjligt återförs till marklagren. Förutsättningarna är dock begränsade genom att marken består av lera.

EI

Vattenfall ansvarar för elnätet och tillhörande nätstationer. Det får klargöras under samrådet hur den nya bebyggelsen kan försörjas med el.

Uppvärmning

Enligt kommunens energiplan skall en konsekvensbeskrivning gällande uppvärmning göras vid nya projekt. Användandet av fossila bränslen bör minska.

Området är lämpligt för ett miljöanpassat (ekologiskt) byggande. Så kallade "passivhus/lågenergihus" kan vara aktuella. Alternativa uppvärmningsformer skall uppmuntras. Exempel på sådana kan vara pelletsanläggningar, anläggningar för bergvärme, solfångare etc.

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 miljö kvalitetsnormer 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 överstiger 100 meter behövs ingen särskild riskanalys.

Tidigare markanvändning

I anslutning till trädgårdsmästeri/växthusanläggningar kan det ibland förekomma förorenad mark genom att olika bekämpningsmedel använts. Verksamheten har dock inte bedrivits på ett sådant sätt att växter eller buskar odlats i öppen jord. Växthusen har varit uppförda på betongplattor. Det finns inga indikationer på förorenad mark.

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 uppfyllnader utförs. Mängden hårdgjorda ytor kommer att minska när växthusen försvinner. Naturliga infiltrationsmöjligheter är begränsade. Överskottsvatten leds bort från området via ett öppet dike och vidare till Kärraån.

Anläggande av 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 betydligt mindre påverkan på landskapsbilden än nuvarande växthus.

Natur

Ett anpassat byggande inom förhållandevis stora tomter bibehåller naturmark och luftighet. Anlagda trädgårdar bidrar till förstärkta naturupplevelser i stadsdelens närområde. Den skogklädda kullen i väster bibehålls.

Transporter

Behovet av transporter kommer att öka något. 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.

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

-Mindre mängd dagvatten som når vattendrag och hav, reningseffekt uppnås genom öppna diken

-Lämplig förtätning av befintlig bebyggelsegrupp i område med god service

-Kommunalt avlopp—ingen påverkan på grundvattnet

-Utnyttjande av förnyelsebar energi för uppvärmning ger begränsad klimatpåverkan

-Släntstabiliteten mot ån förbättras.

Negativ påverkan

-Visst ökat transportbehov där fossila bränslen används jämfört med ett byggande i centrala staden

-Begränsade möjligheter till infiltration av dagvatten

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN OCH ÖVERSIKTSPLANEN

Herrestads-Torp ingår i översiktsplanen inom område D4, "Område med befintlig tätbebyggelse där detaljplan krävs". Riksintresset påverkas inte. Förslaget är i överensstämmelse med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken samt med de fyra huvudinriktningar för samhällsbyggandet som anges i Översiktsplanen.

DETALJPLAN

Ett kommande detaljplanearbete förutsätter ett godkänt planprogram som underlag.

Tidsplan (prel)

Augusti-september

programsamråd

September/oktober

plantillstånd

GENOMFÖRANDE

(Under förutsättning av en laga kraftvunnen detaljplan i enlighet med planprogrammet)

Huvudmannaskap

För allmän platsmark / ny lokalgata föreslås enskilt huvudmannaskap.

Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp gäller.

Fastighetsrättsliga frågor

I samband med detaljplanens genomförande kommer nya bostadsfastigheter att avstyckas från Herrestads-Torp 4:1.

Gemensamhetsanläggning blir aktuell för lokalgatan. De bostadsfastigheter som nyttjar lokalgatan skall ingå i vägsamfällighet, med andelstal som bestäms vid lantmäteriförrättning. Föreslagen bostadsfastighet öster om 1:34 får ingå i vägsamfällighet tillsammans med berörda fastigheter. Andelstal beslutas i lantmäteriförrättning.

HANDLÄGGARE

Miljö och Stadsbyggnads handläggare i programarbetet är Mats Windmark.

Uddevalla den 16 juni 2007
Planeco samhällsplanering

Leif Carlsson
planförfattare

Bilaga: Illustration som utvisar ett preliminärt förslag till indelning av tomter



Illustration, 9 nya villatomter Herrestads-Torp 4:1