

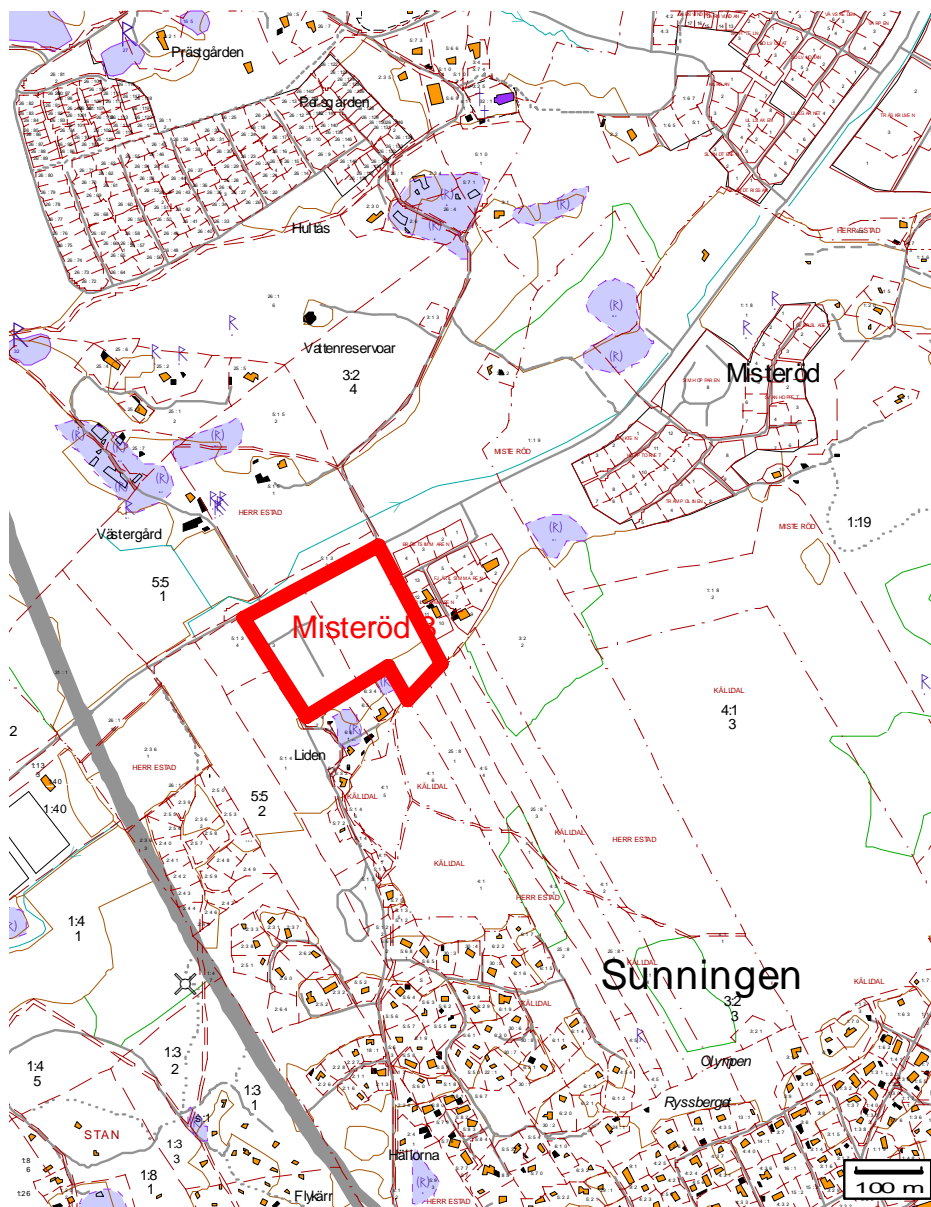


ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för

MISTERÖD, delområde III del av Herrestad 5:12, 33:1 mfl

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 18 augusti 2005,
reviderad 15 juni 2006 *Tillägg 6 oktober 2006*



SYFTE och BAKGRUND

Detaljplanen syftar till att skapa en förskola samt 22- 30 nya villor med äganderätt. Även andra upplåtelseformer såsom hyresrätt eller bostadsrätt är tänkbara, särskilt **i det centrala** kvarteret. Området ligger vid korsningen Sunningevägen – Undavägen, omedelbart väster om Konstsimsvägen (Misteröd II). Planen bildar det västligaste bostadsområdet i Misterödsdalen. Bilinfarten blir från Sunningevägen. Området har stöd i översiktsplanen. Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats.

Det påbörjades ett detaljplanearbete för Misteröd III redan i slutet av 1980-talet, men arbetet avbröts efter något år, p g a de kraftigt vikande byggkonjunkturerna. För några år sedan framkom ett kommunalt önskemål om en förskola i området. Denna plan är baserad på ett detaljplaneprogram som var föremål för samråd under hösten 2004, se särskild redogörelse. Planprogrammet och dessa detaljplanehandlingar innebär ett helt nytt planarbete för Misteröd III.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000. På plankartan finns illustrerat med röda linjer ett av "oändligt" många tänkbara exempel på hur tomtgränser kan läggas inom kvarteren och hur hus kan placeras och utformas. Planen medger alltså många andra sätt att göra detta. Endast planbestämmelserna och själva plankartan är bindande.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] planprogram, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelsen nedan
- [x] redogörelse för programsamråd, daterad 17 mars 2005
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar (ej upprättade av Uddevalla kommun):

- [x] geotekniskt utlåtande, Bohusgeo 13 juni 2006
- [x] *geoteknisk PM, Bohusgeo 3 oktober 2006*
(MSB geoarkiv nr 6120-13)
- [x] *geoteknisk Rapport detaljplan, Bohusgeo 29 september 2006*
- [x] *geoteknisk Rapport förskolan, Bohusgeo 2 oktober 2006*
- [x] bullerberäkning från vägtrafik, Rådhuset arkitekter feb. 2003
- [x] dagvattenflöden i bäcken vid Undavägen, DHI Water & Environment 25 oktober 2002)

PLANDATA

Uddevalla kommun äger marken inom den västra delen av planområdet, Herrestad 5:12. Den östra delen, Herrestad 33:1, är i enskild ägo.

Planområdets areal är ca 5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enl. Miljöbalken

Det finns inga områden av riksintressen i omedelbar närhet av planområdet. Längre västerut finns E6 som är av riksintresse för kommunikationer enl. Miljöbalken 3:8.

Översiktsplaner

Översiktsplanen för Staden Uddevalla, antagen av kommunfullmäktige 1996, gäller såsom fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen. Den anger bla Misteröd III som ”Befintlig stadsbebyggelse: bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närlekplatser mm”. Motivet till att Misteröd III redan 1996 angavs som ett befintligt område torde ha varit att delar av Misterödsdalen var detaljplanlagda när översiktsplanen upprättades.

Detaljplaner

Inom planområdet finns inga detaljplaner. Ett tidigare detaljplanearbete för Misteröd III avbröts våren 1993. Dessförinnan hade samråd skett i två omgångar kring två något olika planförslag.

Omedelbart öster om planområdet finns detaljplanen **Misteröd II, (He 107)**, antagen av Kommunfullmäktige 14 januari 1992. Genomförandetid saknas. Planen innehåller 17 villatomter vilka samtliga är bebyggda. Utanför planområdet för Misteröd II är bebyggelse illustrerad såväl inom Misteröd III som IV. Den gången illustrerades även regelrätta flerbostadshus inom Misteröd III, vilket numera inte är aktuella. Illustrationer är aldrig bindande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Avvägning enl. Miljöbalken

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte innebär någon konflikt med Miljöbalkens hushållnings- eller allmänna bestämmelser. Området utgör ett komplement till befintlig bebyggelse och har stöd i översiktsplanen.

Miljöbedömning

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Förslaget innebär en utvidgning och en komplettering av ett befintligt bostadsområde. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö o Stadsbyggnad bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

Mark, topografi och vegetation

Området är plan fd betesmark och f d åkermark. Söder om planområdet finns Sunningebergens/ Ryssbergets nordsluttning som delvis består av tomtmark. Omedelbart öster om planen finns villaträdgårdar.



Området sett från Sunningevägen utefter den blivande infartsgatan

Geotekniska förhållanden

Inom området har geotekniska undersökningar utförts vid ett flertal tillfällen mellan 1974 och 2006. Dessa har sammanställts och kommer att redovisas i en rapport tillsammans med de karteringar av berg i dagen som är utförda i områdets södra del. För den planerade förskolan inom områdets västra del har detaljundersökningar utförts, vilka kommer att redovisas i en separat rapport.

Jordlagerförhållandena varierar kraftigt inom området med mäktigheter på upp till 30 – 40 meter. Huvuddelen av jordlagren utgörs av silt- och sand-skiktad lera, men även gyttja har påträffats. Markytan är relativt plan och horisontell utom i södra delen där planområdet gränsar till en slänt. De utförda undersökningarna och karteringen av berg i dagen tyder på att jordla-

gertjocklekarna i slänten är relativt små och att den jord som förekommer utgörs av fast lagrad friktionsjord. Släntstabiliteten inom och i anslutning till planområdet bedöms därför vara tillfredsställande. De kraftigt varierande jordlagerförhållandena med inslag av gyttja och "lös" lera medför att detaljerade undersökningar bör utföras för de enskilda byggnaderna för att kunna avgöra om en ytlig grundläggning är möjlig eller ej. Om kompletterande undersökningar ej utförs bör en grundläggning med pålning förutsättas. Det finns inga slänter med risk för nedfallande stenblock.

Förskolan planeras att grundläggas med spetsbärande pålar.

Geoteknisk PM och Geoteknisk Rapport har upprättats av Bohusgeo AB.

Radon

Markradonundersökning är utförd av Bohusgeo AB. Övervägande delen av området kan klassas som lågradonmark. För den lilla del av området som är belägen inom fastmarkspartiet i sydost bör kompletterande radonmätningar utföras i samband med byggnationen. Radonfrågan bevakas noga av kommunen i varje bygglov-/bygganmälan-ärende.

Fornlämningar

Omedelbart söder om planområdet finns fornlämning RAÄ196 (i Herrestads församling). Under 1990-talets början gjordes på kommunens bekostnad flera utredningar av fornlämningarna i Misterödsdalen. Bohusläns museum har inget att erinra mot programskissen, vilket måste tolkas som att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs för att genomföra planen.



Planområdet sett från väster. I bakgrunden syns Misteröd II.

Bebyggelse och service

Inom planområdet finns i dag ingen bebyggelse.

Planområdet får bebyggas med bostäder och en förskola.

Förskolan placeras i områdets västra del, så att biltrafiken dit inte belastar bostadsgatorna. Möjligheterna att nå förskolan till fots eller med cykel är också mycket goda. Tomten inrymmer en förskola med upp till fem avdelningar. Även fritidsgård och liknande verksamhet är tillåtet. Byggnaden bör placeras utefter Sunningevägen så att gården kommer i lä från trafikljud och förhärskande vindar. Se under trafikbuller nedan. Endast enplansbyggnader med en ganska flack taklutning medges på förskoletomten. Östra delen av tomten får enbart bebyggas med uthus. I sydost föreslås ett tomtskafat så att förskolan får en gångväg mot bostadsgatan samt vidare mot naturområdet sydost om planen. Infart för varubilar, sopbilar mm får ske från Sunningevägen. Endast några enstaka transporter per dag förväntas. Personbilsinfart och all utfart ska ske via den nya lokalgatan. Över förskoletomten läggs ett ledningsområde för befintliga VA-ledningar, vilka inte nämnvärt bedöms försvåra nyttjandet av tomten. Förskoletomten ligger på mark som redan nu är i kommunens ägo.

Totalt beräknas planområdet innehålla 22 – 30 bostäder, se nedan. Planen avses enbart inrymma sk markbostäder, dvs inte exempelvis flerbostadshus med separata lägenheter en trappa upp. Bostadshusen kan vara enplansbyggnader med eller utan inredningsbar vindsvåning samt enplanshus med förhöjda långsidor (1 ¾ -planshus).

Det centrala bostadskvarteret kan inrymma gruppbebyggelse med exempelvis 11, 13 eller 15 bostäder, grupperade runt en gemensam grönyta på kvartersmark. Husen kan vara sammanbyggda eller friliggande. Illustrationen visar 13 hus. Upplåtelseformen för respektive bostad (äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt) styrs varken i en detaljplan eller i ett bygglov, och knappast heller i ett exploateringsavtal mellan kommunen och den privata markägaren. Kommunen **önskar** dock att hela eller delar av det centrala kvarteret bebyggs med hyres- eller bostadsrätter. Planen medger alternativt att kvarteret styckas i 7 tomter för friliggande villor. Dessa blir i så fall sannolikt styckebyggda med äganderätt.

Övriga bostadskvarter är tänkta att innehålla ca 15 tomter för friliggande, styckebyggda småhus. Med all sannolikhet upplåts tomterna med äganderätt på motsvarande sätt som har skett i Misteröd II. Antalet villatomter fördelas enligt nedan (se illustrationen):

Norra kvarteret: 6 villor

Västra kvarteret: 4 villor

Östra kvarteret: 3 villor

Södra kvarteret: 2 villor

Omedelbart öster om planområdet finns bostadsområdet Misteröd II vid Konstsimsvägen. Där finns totalt 17 villor, varav 5 gränsar direkt mot Misteröd III. Lekplatsen i Misteröd II är tänkt att betjäna även bostäder i Misteröd III. Omedelbart söder om planen finns en villa och ett fritidshus. På sikt bedöms här kunna tillkomma 1-2 villor.

Avståndet till Uddevalla centrum är ca 7 kilometer och till Torps köpcentrum ca 4,5 kilometer. Dessutom finns viss service vid Lingatan i Källdal på ett avstånd av 1,5-2 kilometer.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Tillgängligheten för rörelsehindrade måste tillgodoses så långt det är möjligt. Samtidigt underlättas även framkomligheten för tex barnvagnsekipage. Terrängen är nästan helt plan, så det finns goda möjligheter att klara hög tillgänglighet både på allmän plats och på tomtmark. Det enda kuperade området är det södra bostadskvarteret som innehåller två villatomter.

Naturmiljö, lek och rekreation

Söder om planområdet finns det stora skogsområden. Den lekplats som finns inom Misteröd II är relativt stor och är tänkt att betjäna även Misteröd III, under förutsättning att där blir högst 22 tomter. Se även genomförandebeskrivningen.

Busstrafik

Sedan augusti 2005 trafikerar stadsbusslinje nr 6 Undavägen och Sunningevägen på sin väg mellan Sunningen och centrala Uddevalla. Det innebär halvtimmestrafik under dagtid, måndag- fredag.

Vägar och trafik

Misterödsdalen är ganska välförsedd med gång- och cykelstråk. Utefter Undavägen finns en gång- och cykelväg som förbinder Undabadet med Herrestads "centrum". Söder om Undavägen finns ett gång- och cykelstråk som går via den lågtrafikerade bostadsgatan i Misteröd II samt genom planområdet. Väster om Sunningevägen finns en gång- och cykelväg som förbinder Sunningen med Undavägen. Förskolan får en gångväg österut mot bostadsgatan samt vidare mot naturområdet sydost om planen.

Planområdet tangeras av Undavägen och Sunningevägen.

Biltillfarten till det nya området är enbart tänkt att ske från Sunningevägen. Inne i bostadsområdet utformas bostadsgatan som en återvändsslinga, vilken görs i stället för att bygga två återvändsgator med var sin vändplan. Ingen bilförbindelse ska finnas mot Misteröd II.

Förskolan får infart för varubilar, sopbilar mm från Sunningevägen. Endast några enstaka transporter per dag förväntas.

Ca 300 meter väster om planområdet finns motorvägen Sunningeleden som ingår i Europaväg 6.

Parkering mm

I norra delen av förskolans tomt planeras ordinarie parkering för personalens och föräldrarnas personbilar. Norr om infartsgatan innehåller planen ett reservområde för parkering, vilket kan iordningställas om behov uppstår.

Varje villatomt ska enligt p-normen ha två bilplatser, varvid även garage och carport räknas. Dessutom ska det finnas en särskild gemensamhetsanläggning för besöksparkering, med 0,2 platser per villa. Denna läggs norr om infartsgatan, intill förskolans parkering. Eftersom området inrymmer 22-30 villatomter byggs preliminärt 6 gästplatser, men planen medger ytterligare gästplatser om så önskas.

Vatten och avlopp

Planområdet genomkorsas av VA-ledningar som gör det mycket lätt att VA-ansluta den nya bebyggelsen. Ledningarnas lägen har givetvis styrt områdets planering något, men detta har inte inneburit något egentligt problem.

Tekniska kontoret har med hjälp av konsult låtit utreda Misterödsdalens dagvattenflöden. Slutsatsen är att ökade momentanflöden från hustak och andra hårdgjorda ytor inom Misteröd IV och Misteröd III inte kommer att vålla översvämningsproblem nedströms i Källdalsområdet och området fram till Kärnaan. (Se rapport från DHI Water & Environment 25 oktober 2002)

Uppvärmning

Det är inte realistiskt med konventionell fjärrvärme i Misteröd III. Inget av de hittills utbyggda områdena i Misteröd har fjärrvärme och det nuvarande fjärrvärmenätet ligger ganska långt bort. Utrymme för en närvärmecentral ("lokal fjärrvärme") föreslås dock norr om infartsgatan intill områdets gästparkering. Med dagens teknik torde pellets vara det enda möjliga bränslet. Det finns inga beslut om hur uppvärmningen i Misteröd III ska ske.

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivningen. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs. Värmesystem i varje hus bör vara vattenburet. Braskaminer får bara användas för skivseleldning.

Sophämtning

För sophämtningen svarar Uddevalla kommun

Miljökonsekvenser

Vägtrafikbuller

Trafikbullerberäkning har bedömts vara nödvändig och den redovisas längre ned i texten.

Riktvärden mm

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- * 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- * 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- * 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- * 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärden för förskolor är

- * 30 dB(A) ekvivalentnivån inomhus
- * 55 dB(A) på uteplatser och vistelseytor

Maxnivåer anges inte

Moderna byggnader utan särskilda åtgärder har i regel en fasaddämpning på minst 31 dB(A). Vid nybyggnad kan man med rimliga medel erfarenhetsmässigt uppnå en totaldämpning i fasad på upp till ca 38 dB(A). En uteplats som placeras på läsidan av ett rektangulärt hus som ligger parallellt med vägen kan få upp till 20 dB(A) lägre värden på "läsidan". Längre från huset på läsidan kan reduktionen bli minst ca 10 dB(A). Fasadreflektion på lovartsidan kan medföra att bullernivån på t ex en uteplats blir 3 dB(A) högre än frifältsvärdet. Tilläggas kan att beräkningsmetoderna enligt akustikkonsulter är "konservativa" vilket innebär att uppmätta värden kan vara något bättre än beräknade värden. Maxnivåerna orsakas av lastbilar.

Beräknade bullernivåer

En vägtrafikbullerberäkning har utförts av Rådhuset arkitekter AB 11 december 2003. Beräkningarna är baserade på att både Sunningevägen och Mosshed är utbyggda enligt översiktsplanens intentioner: Utomhusvärdena nedan är frifältsvärden.

Vid förskolans västra fasad

Ekvivalentnivå: 57 dB(A)

Maxnivå: 78 dB(A)

På förskolans gård och östra fasad

Ekvivalentnivå: 37-47 dB(A)

Maxnivå: 58-68 dB(A)

Förskolan inomhus vid fasaddämpning om 31 dB(A)

Ekvivalentnivå: 26 dB(A)

Maxnivå: 47 dB(A)

Alla bostäder får lägre värden än förskolan. Trafikbullernivåerna ovan är sammansatta av bullret från tre källor, E6, Undavägen och Sunningevägen. Den relativt höga maxnivån 78 dB(A) härrör från Sunningevägen, där tung trafik är ovanlig, i synnerhet nattetid.

Bedömning för förskola och bostäder

Miljö och Stadsbyggnad gör följande bedömning

Förskolebyggnaden bör placeras i nord-sydlig riktning, parallellt med och ganska nära Sunningevägen, vilket är en placering som känns helt naturlig på denna tomt. Söder om förskolan byggs vall och plank mot Sunningevägen. Inga vistelseytor förläggs intill Sunningevägen.

* Ekvivalentnivån inomhus: riktvärdena uppnås med mycket god marginal.

* Maximalnivån inomhus nattetid för bostäderna: riktvärdena uppnås med mycket god marginal

* Ekvivalentnivån utomhus vid fasad: riktvärdena uppnås med mycket god marginal

* Maximalnivån på uteplats i anslutning till bostad: riktvärdena uppnås med god marginal.

Avgaser/luftföroreningar

Undavägen ligger i ett så ”välventilerat” landskap att risken för luftföroreningshalter i närheten av miljökvalitetsnormernas maxvärden bedöms vara obefintlig.

Påverkan från djurhållning

På den privatägda fastigheten Herrestad 5:5 finns ett häststall med fem hästar, som minst ca 200 meter norr om detaljplanens nya bebyggelse. Verksamheten är helt av hobbykaraktär. Miljö och Stadsbyggnad anser att avståndet mellan ny bebyggelse och häststall av denna karaktär bör vara minst ca 200 meter, varför inga särskilda åtgärder är nödvändiga i detaljplanen. Nuvarande betesmarker ligger som närmast ca 70-80 meter nordväst om den nya bebyggelsen.

Hushållning med naturresurser

Misteröd III är beläget mycket nära befintligt väg- och VA-nät och befintliga bostadsområden, på mark som sedan länge varit avsedd för bebyggelse. Utbyggnaden medför bättre underlag för kollektivtrafiken för de befintliga bostadsområdena Misteröd I, II, IV och Sunningen, samt även för det tänkta nya bostadsområdet Sunningebergen. Allt detta torde betyda att en utbyggnad av Misteröd III kommer att innebära en god hushållning med naturresurser jämfört med mer externa exploateringar.

Brottsförebyggande åtgärder i planering och projektering

I planarbetet har vi försökt att redovisa/ åstadkomma fysiska utformningar som minskar risken för brott. Härvid avses såväl brott mot personer som mot egendom. Även rädslan för att råka ut för ett brott, känslan av otrygghet, är något som bör minskas. Detta är ganska nya aspekter i samhällsplaneringen och byggnadsplaneringen i Sverige och det finns inga ”enkla recept” eller ”självlösta lösningar”.

Man kan se frågan i tre olika nivåer som givetvis har vissa inbördes sammanhang:

Områdesnivå är den nivå där kommunens detaljplanering har störst inverkan. I större nyexploateringsområden kan även kommunala fördjupade översiktsplaner eller ”områdesplaner” påverka utformningsfrågor som minskar risken för brott.

Tomtnivå: Många aspekter handlar om utformningen inom resp **tomt** vilket kan vara svårt att styra genom en detaljplan.

Husnivå: Utformningen inom resp **hus** går inte att styra genom en detaljplan och är svårt att styra genom bygglov.

Det kan vara olyckligt ur många aspekter att från kommunens sida detaljstyra bebyggelsens och områdets utformning. Däremot kan bla planbeskrivningar, som ju inte är bindande, lämna förslag eller råd för utformning inom tomtmark. Ett samarbete mellan byggherrarna, husarkitekterna, företrädare för blivande boende, myndigheterna m fl rekommenderas för att resultatet ska bli så bra som möjligt.

Nedan anges allmänna råd för att minska risken för brott, samt i vissa fall kommentarer till planförslaget:

Åtminstone ett gångstråk fram till varje bostadstomt bör gå utefter välbelysta vägar där många människor rör sig under stora delar av dygnet, vilka krav tillgodoses på bilgatorna. Dock får givetvis inte trafiksäkerheten påverkas negativt. Alternativa stråk inom och till bostadsområden kan mycket väl gå genom naturområden etc. I planen nås alla bostäder direkt från lokalgatan. Undavägens och Sunningevägens gång- och cykelvägar ligger nära körbanan.

Gångtunnlar bör undvikas där så är möjligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. I planen föreslås befintliga övergångsställen eller gångöverfarter behållas.

Entréer bör riktas och utformas så att de är synliga från gångstråk och från bostadsfönster. Buskage i närhet av bostäder och stråk bör hållas mycket låga. Rabatter och träd med måttlig stamdiameter är oftast att föredra som komplement till helt öppna gräsytor och hårdgjorda ytor.

Öppna parkeringsplatser bör placeras inom synhåll från bostadsfönster. Intill gästparkeringen och förskolans personalparkering bör buskage undvikas men gräsytor och trädplanteringar är något positivt.

Varje bostad/ lägenhet samt förråd etc bör ha ett tillfredsställande skalskydd. Det innebär att fönster och dörrar med infästningar och lås är dimensionerade så att de tål ett visst inbrottsvåld under en viss tid, vilket förhindrar en del av presumtiva inbrott. Särskilt utformningen av altandörrar är ofta förbisedd. Samtidigt bör galler och liknande undvikas eftersom det i sig skapar en känsla av otrygghet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet, d v s vägar och naturmark. Kommunen är också huvudman för VA-ledningsnätet.

Planens genomförandetid är tio år, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor lättas bevakas genom bygglovsförfarande.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Illustrationen utgår från ett förslag som är upprättat av arkitekt SAR/ MSA Ingemar Matsson, Candela arkitekter.

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad
Renritning mm:	Britt- Marie Käll, Miljö och Stadsbyggnad
Expediering mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
Lantmäteri frågor:	Elisabet Roos, kommunala lantmäteri myndigheten
Markfrågor, avtal:	Ann- Sofie Karlsson, tekniska kontoret
Vägprojektering:	Lars- Göran Arvemark, tekniska kontoret
VA-frågor:	Robert Börjesson, tekniska kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
t f planchef

Mats Windmark
planarkitekt