



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

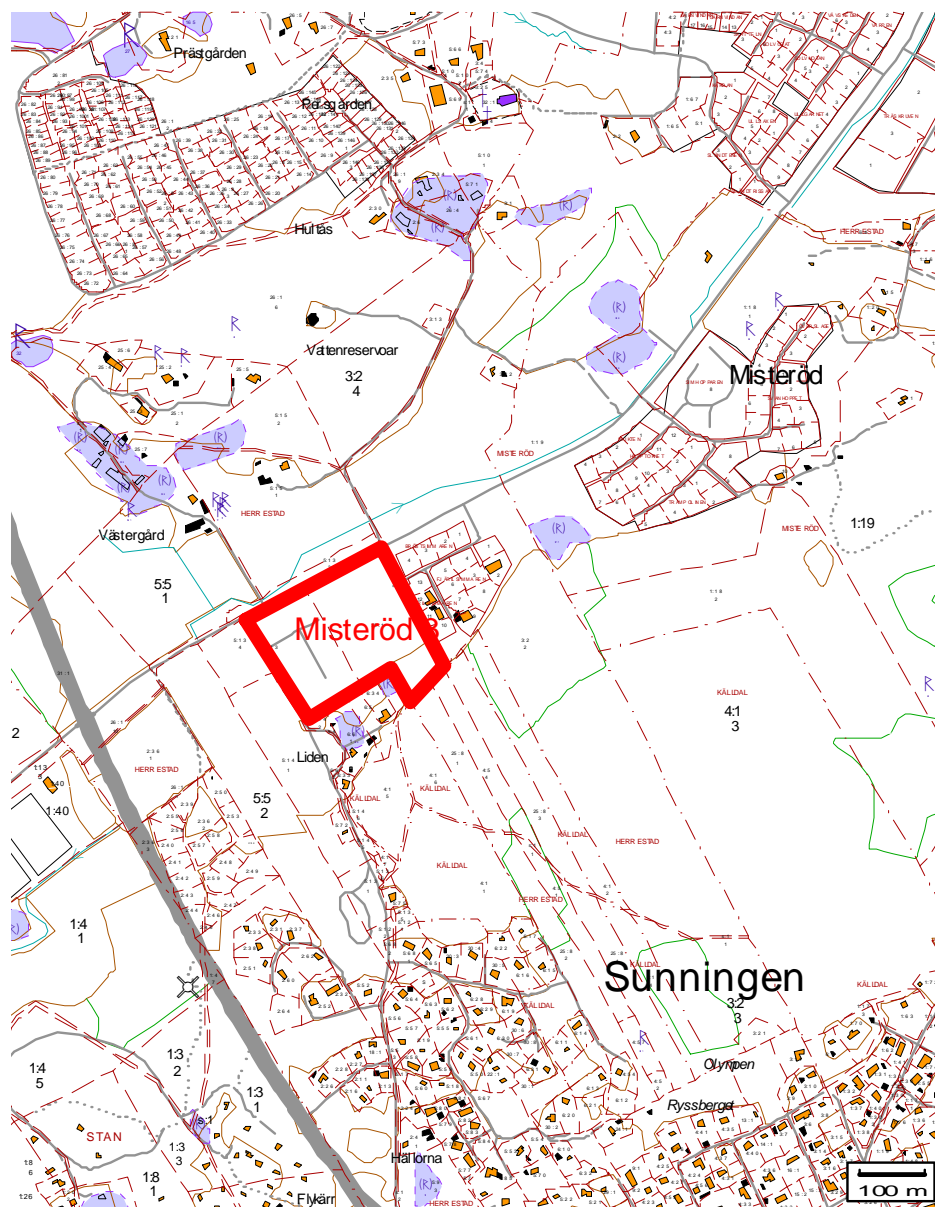
PROGRAM till
detaljplan för

MISTERÖD, delområde III

Del av Herrestad 5:13, 33:1 m fl

Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 7 december 2004



SAMMANFATTNING OCH BAKGRUND

Området föreslås innehålla en förskola samt villor. Programskisserna innehåller 25- 30 villor, varav minst ca hälften är styckebyggda. Förskoletomten i väster inrymmer max 5 avdelningar. Hela exploateringen har stöd i översiktsplanen för staden Uddevalla.

Detta planprogram anger utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet. Efter programsamrådet kommer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till hur planarbetet ska fortsätta. Det kan t ex bli större eller mindre justeringar av förslaget.

Det påbörjades ett detaljplanearbete för Misteröd III redan i slutet av 1980-talet, men arbetet avbröts våren 1993, p g a kraftigt vikande byggkonjunkturer. Nu föreliggande detaljplaneprogram innebär starten för ett nytt planarbete för Misteröd III.

PLANOMRÅDET

Detaljplanen ligger söder om Undavägen och ska omfatta området mellan Sunningevägen och Misteröd II (Konstsimsvägen). I söder gränsar planområdet till några befintliga bostadstomter.

En grov, preliminär planavgränsning redovisas på omslaget. Det tänkta planområdets areal är ca 4,5 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Uddevalla kommun äger fastigheten Herrestad 5:13 i planens västra del, medan den östra fastigheten Herrestad 33:1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt 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 bl a Misteröd III som "Befintlig stadsbebyggelse: bostäder, icke störande verksamheter, service, handel, närlekplatser mm". Motivet till att Misteröd III redan 1996 angavs som 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 med 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 numera är bebyggda. Utanför planområdet för Misteröd II är bebyggelse illustrerad såväl inom Misteröd III som IV. Den gången illustrerades även flerbostadshus inom Misteröd III, vilket numera inte är aktuellt.

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation

Området är plan f d betesmark och f d åkermark. För närvarande är området slybevuxet. Söder om planområdet finns "Sunningebergens" nordsluttning som delvis består av tomtmark. Omedelbart öster om planen finns villaträdgårdar.



Området sett från Sunningevägen utefter den blivande infartsgatan

Geotekniska förhållanden

I samband med det tidigare detaljplanearbetet i början av 1990-talet gjordes en ganska omfattande geoteknisk utredning. Inom den planen delen av området finns ingen skredrisk. Slänten söder om planområdet bör dock utredas i ett senare skede av planprocessen.

Val av grundläggningssätt är i första hand en fråga för projekterings- och bygglov-/ byggnmälan-skedet och inte för detaljplanen som sådan. Åtminstone för byggnader med stor utbredning, bl a förskolan, bör byggherren vara beredd på att pålning kan erfordras. Lämpliga grundläggningsmetoder kommer att utredas vidare.

Radon

Markradonundersökning är utförd av Miljö- och hälsoskyddskontoret 11 oktober 1991. Den visar att större delen av området kan klassas som normalradonmark.

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. Miljö och Stadsbyggnad förutsätter att inga ytterligare utredningar eller undersökningar erfordras för att genomföra denna detaljplan.

Bebyggelse och service

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Omedelbart öster om planen 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.



Planområdet sett från väster. I bakgrunden syns Misteröd II.

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.

Busstrafik

För närvarande finns en busshållplats vid Spinnrocksvägen på ett avstånd av ca 800 meter från planområdet. Sommartid trafikeras också Undavägen med stadsbuss. Skollinjebuss som också får användas av allmänheten trafikerar Sunningen.

Just nu diskuteras en större omläggning av busslinjenätet i Sunningen, Misteröd, Källdal, Herrestad. Eventuellt kan förändringar träda i kraft redan i augusti 2005.

Vägar och trafik

Området tangeras av Undavägen och Sunningevägen.

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

Området är välförsett med gång- och cykelstråk. Norr om 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 slutar nere i Sunningen.

Vatten och avlopp

Planområdet genomkorsas av VA-ledningar som gör att det är mycket lätt att VA-ansluta den nya bebyggelsen. Ledningarnas lägen styr givetvis områdets planering.

Miljökonsekvenser

Vägtrafikbuller

Trafikbullerberäkning har utförts och kommer att redovisas närmare i kommande plansamrådshandlingar. Sammanfattningsvis kan sägas att gällande riktvärden för inomhusnivåerna klaras med god marginal. Förskolans gård får bäst kvalitet om byggnaden placeras parallellt med och relativt nära Undavägen.

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 ca fem hästar. Verksamheten är helt av hobbykaraktär. Miljö och Stadsbyggnad anser att avståndet mellan ny bebyggelse och häststall av denna karaktär bör vara minst 200 meter och programskissens förskola samt villatomter är placerade bortom detta avstånd.

IDÈER FÖR PLANOMRÅDET, Se programskisserna på sid 10 o 11

Området är tänkt att innehålla bostäder och en förskola. Förskolan aktualiserades redan under arbetet med Misteröd IV, men det befanns vara lämpligare att placera den i Misteröd III.

Förskolan föreslås placeras i områdets västra del, i ”entrén”, så att biltrafiken dit inte belastar bostadsgatorna. Där är dessutom marken i kommunens ägo. Tomten inrymmer en förskola med upp till fem avdelningar.

Programskiss alternativ A innehåller 25 villatomter för friliggande hus. De kan vara för styckebyggnation eller för gruppbebyggelse. Programskiss alternativ B innehåller 17 villatomter för friliggande hus enligt ovan samt 14 gruppbyggda småhus. De senare är grupperade runt en gemensam grönyta. Fördelningen mellan friliggande hus och gruppbyggda bör vara ganska flexibel i en kommande plan, men just

de 6 tomter som gränsar till Misteröd II bör enbart få bebyggas med friliggande villor. I kommande planarbete bör tomtmåten studeras mer ingående.

Upplåtelseformen för respektive villa (äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt) styrs varken i en detaljplan eller i ett bygglov, men man kan anta att en stor del av husen upplåts med äganderätt.

Biltillfarten till det nya området är enbart tänkt att ske från Sunningevägen. Norr om infarten föreslås en parkeringsplats för förskolans personal och för besökare till bostäderna. Söder om infarten föreslås att förskolan får en mindre korttidsparkering med rundkörning, avsedd för föräldrar och för varuinlastning. Det ska inte gå att köra bil mellan Konstsimsvägen (=Misteröd II) och Misteröd III.

Kommunen föreslås vara huvudman för gatorna och VA-nätet. För p-platsen föreslås enskilt huvudmannaskap där fastighetsägarna bildar en samfällighetsförening. Även förskolan bör vara delaktig i parkeringen. De nya bostäderna föreslås vara delägare i den samfällighetsförening som sköter lekplatsen vid Konstsimsvägen

I programarbetet har vi försökt att redovisa/åstadkomma 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 "självkla 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 bostadstomt vilket kan vara svårt att styra genom en detaljplan.

Husnivå Utformningen inom resp villa 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 utformning. Däremot kan bl a planbeskrivningar, som ju inte är bindande, lämna förslag eller råd för utformning inom tomtmark.

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

Åtminstone ett gångstråk fram till varje bostadstomt bör gå utefter vägar där många människor rör sig under stora delar av dygnet, dvs oftast utefter bilvägarna. Dock får givetvis inte trafiksäkerheten påverkas negativt. Alternativa stråk inom och till bostadsområden kan mycket väl gå genom naturområden etc. I planen är gångstråken be-

lägna på gatumark vilka ju är ganska väl belysta och ”befolkade”. Parkvägen som går till lekplatsen är ett stråk där det troligen inte blir samma belysningsstandard.

Gångtunnlar bör undvikas där så är möjligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. I programskissen föreslås övergångsställe eller gångöverfart över Sunningevägen. På denna sträcka beräknas bilarna hålla en ganska låg hastighet.

Entréer bör riktas och utformas så att de är synliga från gångstråk och från bostadsfönster. Buskage i närhet av bostäder och gångstråk bör hållas mycket låga. Träd med måttlig stamdiameter och rabatter är oftast att föredra som komplement till helt öppna gräsytor och hårdgjorda ytor. I denna plan torde alla entréer ligga mot gatorna.

Öppna parkeringsplatser bör placeras inom synhåll från bostadsfönster. Gästparkeringen vid områdets infart bör, ur denna aspekt, inte ramas in av låga buskar utan hellre av träd med måttlig stamdiameter.

Varje villa 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. Samtidigt bör galler och liknande undvikas eftersom det i sig skapar en känsla av otrygghet.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Det här programmet har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Mats Windmark som handläggare. Det är baserat på en skiss som upprättats av arkitekt MSA Ingemar Matsson i nära samarbete med den privata markägaren samt Miljö o Stadsbyggnad.

Efter programsamrådet sammanställs inkomna synpunkter, och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa, i en redogörelse för programsamrådet som föreläggs Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nämnden tar därefter ställning till hur planarbetet ska fortsätta och vilka större eller mindre förändringar som ska göras. Därefter upprättas en formell detaljplan. Nytt samråd sker sedan, vilket därefter redovisas för nämnden. Slutlig avstämning sker genom utställning av detaljplanen.

Följande tidplan är högst preliminär och är baserad på att planarbetet kan bedrivas utan något avbrott eller fördröjning.

MSN beslutar om programsamråd	december 2004
Programsamråd	januari –februari 2005
MSN beslutar om plansamråd	mars
Plansamråd	april - maj
MSN beslutar om utställning	juni
Utställning	augusti
MSN godkänner planen e utställning	september
KS godkänner planen	oktober
KF antar planen	november
Laga kraft, tidigast	december

Byggstart för vägar etc kan ske därefter. Förskolan och villatomterna skulle kunna börja bebyggas våren eller sommaren 2006.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark