



Planen är antagen av kommunfullmäktige den 10 mars 2004 § 29.
Detta beslut vann laga kraft den 7 april 2004.

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för

MISTERÖD, delområde IV

**Del av Herrestad 3:2 m fl, samt de
befintliga bostadstomterna Källdal 1:65 och Herrestad 3:22**

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 11 december 2003,
reviderad 19 februari 2004

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] illustrationskarta, skala 1:1000
- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] planprogram, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelsen nedan
- [x] redogörelse för programsamråd, daterad 21 augusti 2003
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

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

- [x] geoteknisk PM, Bohusgeo
12 februari 2004 (MSB arkiv nr 6110-03)
- [x] geoteknisk Rapport, Bohusgeo
5 februari 2004 (MSBs arkiv nr 6110-03)
- [x] bullerberäkning från vägtrafik, Rådhuset arkitekter
feb 2003
- [x] dagvattenflöden i bäcken vid Undavägen, DHI Water & Environment
25 oktober 2002)

ALLMÄNT

Detaljplanen behandlar dels det tänkta nya bostadsområdet Misteröd IV vid Undavägen/ Klockarevägen, dels delning av den redan bebyggda tomten Källdal 1:65 med adress Källdalsstråket 3.

BAKGRUND OCH SYFTE

I Misteröd är de kommunala villatomterna slutsålda och i övriga Uddevalla stad finns det inget annat kommunalt villaområde på gång. Det är därför mycket angeläget att snarast få fram ett nytt område med villatomter. Vidare finns det en ökad efterfrågan från "allmänheten" på bostäder med hyres- eller bostadsrätt, samt ett intresse från åtminstone en byggherre till flerbostadshus. Misteröd IV och även Misteröd III bedöms vara lämpliga för fortsatt bostadsutbyggnad och båda områdena har stöd i översiktsplanen för Uddevalla.

Det påbörjades ett detaljplanearbete för Misteröd IV redan i slutet av 1980-talet, men arbetet avbröts 1991, bl a p g a kraftigt vikande byggkonjunkturer. Nu föreliggande planprogram och detaljplanehandlingar innebär starten för ett nytt planarbete för Misteröd IV.

Denna plan är baserad på ett detaljplaneprogram som var föremål för samråd under senhösten 2002, se särskild redogörelse. Efter programsamrådet beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att programmets delområden D och E i ska behandlas i senare detaljplaner. De redovisas dock på illustrationskartan för att tomtköpare inom detta planområde ska vara informerade om att ytterligare bebyggelse kan tillkomma.

HUVUDDRAG

Detaljplanen innehåller ca 25 nya villatomter och en tomt för flerbostadshus, som beräknas kunna innehålla 35- 45 marklägenheter. Biltillfarten till det nya området är enbart tänkt från Undavägen, mittemot Konstsimsvägen.

Villatomten Källdal 1:65 föreslås få delas och ett stycke obebyggd kvartersmark strax intill ändras till naturmark.

PLANDATA

Detaljplanen omfattar området mellan Undavägen och Klockarevägen. Dessutom ingår fastigheten Källdal 1:65 och intilliggande mark.

På andra sidan Undavägen finns bostadsområdena Misteröd I (Simhoppsvägen m fl) och Misteröd II (Konstsimsvägen).



Misteröd II, Konstsimsvägen, sett från planområdet

Uddevalla kommun äger all mark inom planområdet förutom de bebyggda bostadstomterna Herrestad 3:22 och Källdal 1:65.

Planområdets areal är ca 7 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enl Miljöbalken

Det finns inga områden av riksintressen i närheten av planområdet:

Översiktsplan

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

Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller i dag inom planområdet:

He 22, fastställd av länsstyrelsen 17 juli 1980, berör stor del av planområdet. Planen var avsedd att möjliggöra byggandet av en skola, men planen har inte blivit genomförd. Sedermera tillkom i stället Norgårdensskolan i flera etapper. Detaljplanen saknar genomförandetid.

He 17, fastställd av länsstyrelsen 2 augusti 1976, gäller för fastigheten Källdal 1:65 och dess omgivning. Den var ett led i exploateringen av det stora bostadsområdet Källdal. Detaljplanen saknar genomförandetid.

Ett tidigare detaljplanearbete för Misteröd IV avbröts i september 1991 efter samrådet, som var gemensamt med Misteröd II. Endast Misteröd II fördes den gången fram till utställning och antagande.

Planområdet tangeras av följande detaljplaner:

He 27, fastställd av länsstyrelsen 1 juli 1986, gäller strax nordost om planområdet. Genomförandetid saknas. Planen är bebyggd med ett kolonistugeområde.

He 104, Misteröd etapp I, antagen av kommunfullmäktige 25 maj 1990, gäller sydost om planområdet. Genomförandetid saknas. Planen är i princip fullbyggd och innehåller 34 bostäder i flerbostadshus samt 39 villor. Vidare finns en tomt som nyligen har bebyggts med en förskola.

He 107, Misteröd etapp II, antagen av kommunfullmäktige 24 februari 1992, gäller söder om planområdet. Genomförandetid saknas. Planen innehåller 17 vilatomter samt har möjliggjort utbyggnaden av gång- och cykelbanan utefter Undavägen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats utan planens konsekvenser beskrivs under resp rubrik.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Avvägning enl Miljöbalken

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte innebär någon konflikt med Miljöbalkens hushållnings- eller allmänna bestämmelser.

Mark, topografi och vegetation

Stora delar av området är svagt eller måttligt sluttande f d betesmark och f d åkermark. Längst in mot nordost har varit granskog, men den är nyligen avverkad. Det föreslagna villaområdet gränsar till ett skogbevuxet bergsparti i sydost. Nordväst om planområdet finns ett större bergsparti vars nedersta del på sikt föreslås bebyggas (område E i planprogrammet).



Planens mittersta del, sedd från Klockarevägen mot sydost

Geotekniska förhållanden

I samband med det tidigare detaljplanearbetet i slutet av 1980-talet gjordes en ganska omfattande geoteknisk utredning. Den har kompletterats under år 2003, bl a för att motsvara moderna krav på beräkning av släntstabiliteten (skredsäkerhetsfaktorn).

Säkerheten mot skred är tillfredsställande inom hela planområdet. Eventuella större uppfyllnader och/eller schakter kan dock påverka stabiliteten och bör därför kontrolleras ur stabilitetssynpunkt innan de utförs.

Ur sättningssynpunkt bör fyllningar minimeras och grundvattensänkningar undvikas. Planförslaget är helt anpassat till de råd som geoteknikern har redovisat vid en genomgång med Miljö och Stadsbyggnad.

Inom området för flerbostadshus varierar lerdjupet mellan 1 och 13 meter. Närmare Undavägen är lerdjupet som mest ca 25 meter. Leran under torrskorpan är ofta såväl lös som sättningsbenägen. Genom lämplig orientering och utformning av flerbostadshusen kan pålning undvikas för flera av dem, men i några fall torde pålning vara nödvändigt. I vissa fall torde dock kompensationsgrundläggning med en styv bottenplatta vara en lösning som gör att pålning kan undvikas. I samband med projektering av området bör grundläggningen av varje hus utredas individuellt, bl a med hjälp av kompletterande geotekniska undersökningar. Fler-talet villatomter kan grundläggas ytligt.

Radon

Markradonundersökning är utförd av Miljö- och hälsoskyddskontoret 9 december 1991. Den visar att området för flerbostadshus och vissa delar av villaområdet kan betecknas som lågradonmark, medan resterande delar kan betecknas som högradonmark. Eventuellt behöver utredningen kompletteras inom villaområdet.

Fornlämningar

Nedanstående fyra kända fornlämningar ligger inom eller intill planområdet, se grundkartan.

Planens norra del berörs av fornlämning RAÄ 47. Arkeologiska utredningar och undersökningar är gjorda för hela planområdet 1979, 1989 och 1991 i samband med tidigare detaljplanarbeten, men fornlämningsfrågan är ändå inte färdigutredd. Länsstyrelsen har beslutat att ytterligare utredningar behöver göras för RAÄ 47 innan området får bebyggas. Tekniska kontoret har beställt en slutundersökning som kommer att utföras under mars/ april 2004.

Fornlämning RAÄ 17 ligger intill odlingsmark och dessutom utanför plangränsen. Inga antikvariska åtgärder krävs.

Planens nordvästra del berörs av en begränsad del av fornlämning RAÄ 46 i Herrestads socken. Eftersom området är grönområde i planen krävs inga antikvariska åtgärder i nuläget. Vid eventuella markarbeten krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Fyndplats för slagen flinta, RAÄ 259, finns strax öster om fastigheten 3:22. Inga antikvariska åtgärder krävs.

Vid schaktningar, t ex för VA-ledningar eller byggnader, inom med (R) markerade bostadstomter, kan arkeologisk utredning erfordras.

Bebyggelse och service

Inom det stora planområdet finns endast en befintlig villatomt, Herrestad 3:22. Den inarbetas i planen.



Herrestad 3:22 sedd från öster

I planens norra del finns villatomten Källdal 1:65. Planen möjliggör en delning av tomten genom att sk prickmark tas bort.



Omedelbart norr om planområdet finns ett litet område med 6 villor. Sydost och söder om Undavägen finns bostadsområdena Misteröd I o II som dels består av villor, dels enplans flerbostadshus. Mitt emot Misteröd I finns Misteröds kolonistugeområde.

Planen föreslår fem nya kvarter med sammanlagt 25 villatomter. Vidare finns ett kvarter avsett för flerbostadshus. Efter den förfrågan som Tekniska kontoret har gjort till "marknaden" har Uddevallahem erbjudits att bli exploatör för flerbostadshusen. Deras första preliminära skisser håller på att omarbetas, men troligen

sker exploateringen med relativt små flerbostadshus i högst två våningar, kanske i form av radhus eller parhus. Även mer konventionella tvåplanshus med en lägenhet i bottenplanet och en lägenhet i överplanet kan bli aktuella, med utvändigt trappa eller invändiga trapphus. Planen medger även helt andra hustyper och upplåtelseformer. Tomten som har en areal av ca 18 200 kvm, beräknas inrymma 35 – 45 bostäder. Av denna yta får högst en fjärdedel bebyggas. Illustrationskartan visar ett av flera möjliga sätt att placera och utforma husen. Endast plankartan är juridiskt bindande.

Tomtköpare och blivande boende i planområdet bör mycket tydligt informeras om att området väster om Klockarevägen (område E i planprogrammet) är avsett att bebyggas med bostäder, men det finns för närvarande inte någon exploatör och därmed inte heller någon tidplan. Det s k aktualitetskravet i Plan- och Bygglagen gör att område E inte bör detaljplaneläggas nu. Av dessa skäl redovisas området på illustrationskartan, men utanför nu aktuellt planområde. Motsvarande gäller även område D. Programskissen innehåller 17 bostäder i område E, men om/ när området planläggs och exploateras kan antalet bostäder bli annorlunda.

Strax väster om planområdet finns Herrestads vattenreservoar.

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.

Avståndet till Undabadet är ca 2 kilometer.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Tillgängligheten för rörelsehindrade måste tillgodoses så långt det är möjligt. Samtidigt underlättas även framkomligheten för t ex barnvagnsekipage. Terrängen är sådan att det torde finnas goda möjligheter att klara tillgänglighetskraven. Inom tomten för flerbostadshus måste tillgänglighetskraven särskilt beaktas vid projekteringen.

Skyddsrum

Området ingår inte i Uddevalla skyddsrumsområde.

Naturmiljö, lek och rekreation

Lekplats föreslås placeras centralt inom planområdet. Den avses förvaltas av en samfällighetsförening. I övrigt omges bostadskvarteren av naturmark som ger stora möjligheter för lek och rekreation, i synnerhet i nordost.

Vägar och biltrafik

Området tangeras av Undavägen som har en tillåten hastighet av 50 km/timme. Klockarevägen, som förbinder Undavägen med Herrestads kyrka och Tavlegatan, är ett gång- och cykelstråk där genomfart för bilar inte är tillåten. Däremot

utgör Klockarevägen biltillfart från Herrestads kyrka för några befintliga bostadsfastigheter. Herrestad 5:15 behåller sin tillfart från Undavägen. Detta projekt innehåller inga åtgärder på denna bilväg, och inte heller på den del av Källalsstråket som ingår i planområdet.

Trafiken på Undavägen mittför planområdet uppgår i dag till ca 1750- 1825 fordon per årsmedeldygn. Om/när Sunningebergen och Mosshed skulle bli fullt utbyggda enligt översiktsplanen beräknas trafiken uppgå till 4000 – 4575 fordon per fordon per årsmedeldygn.

Planen innebär att området ansluts till Undavägen i en cirkulationsplats som byggs mitt för infarten till Konstsimsvägen (Misteröd II). Därigenom hålls hastigheterna på Undavägen nere till förmån för bl a fotgängare som ska korsa vägen och de boende i Misteröd II och IV som får lättare att komma ut på Undavägen. I mitten av planområdet byggs en central uppsamlingsgata försedd med särskild gång- och cykelbana. Efter ungefär 250 meter övergår uppsamlingsgatan till att bli en lokalgata inom villaområdet, eventuellt med någon form av upphöjning som minskar hastigheterna i korsningen och markerar att gatan byter karaktär. Där ansluter också två tvärgående lokalgator och där läggs också en gemensam gästparkering. De sju villatomter som föreslås närmast Undavägen trafikmatas via en liten lokalgata.

Kollektivtrafik

En finns busshållplats vid Spinnrocksvägen inom ett avstånd av ca 600 meter. Sommartid trafikeras också Undavägen med stadsbuss. Kommunen och Västtrafik diskuterar olika lösningar för att förbättra busstrafiken till bl a Sunningen, Misteröd I och II samt för att försörja Misteröd IV. Beslut bör tas under år 2004..

Parkering mm

Flerbostadshuset ska tillgodose sitt parkeringsbehov, inkl gästparkering, på den egna tomten.

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 föreslås placeras centralt i området. Eftersom området inrymmer 25 villatomter behövs 5 gästplatser. Området inrymmer dock ca 10 p-platser eftersom det i framtiden kan komma en detaljplan med 10-25 bostäder väster om Klockarevägen.

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för spillvatten kommer att utökas så att hela planområdet ingår. En huvudvattenledning som förbinder Herrestads vattenreservoar med kommunens vattenledningsnät finns inom planområdet. Ledningen avses bytas ut inom planområdet, varvid den justeras såväl i höjddled som i sidled. Spillvattenledningar med god kapacitet finns på södra sidan av Undavägen genom bostadsområdena Misteröd I och II.

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 översvämningssproblem nedströms i Källdalsområdet och området fram till Kärraån. (Se rapport från DHI Water & Environment 25 oktober 2002)

Uppvärmning

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivningen. Braskaminer får bara användas för skivseleldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs. Misteröd IV ligger relativt långt från fjärrvärmenätet varför det inte är säkert att en så lång ”utökning” av nätet är realistisk. Av geotekniska skäl är det inte lämpligt med borrning för bergvärme.

Elförsörjning

En ny transformatorstation placeras centralt i området.

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

Vid tillämpning av riktvärdena i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Moderna hus utan särskilda åtgärder har i regel en fasaddämpning på ca 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 järnvägen/vägen kan få upp till 20 dB(A) lägre värden på ”läsidan”. Fasadreflektion på lovartsidan kan medföra att bullernivån blir 3 dB(A) högre än frifältsvärdet. Tilläggas kan att beräk-

ningsmetoderna enligt akustikkonsulter är ”konservativa” vilket innebär att uppmätta värden kan vara något bättre än beräknade värden.

Beräknade bullernivåer

En vägtrafikbullerberäkning har utförts av Rådhuset arkitekter AB och den har givit nedanstående resultat. Samtliga värden är utomhus frifältsvärden om inget annat anges. Det första (lägre) värdet är med nuvarande trafik inkl Misteröd IV:s egen trafikallsträng, och det andra (högre) värdet är om både Sunningeborgen och Mosshed är utbyggda enligt översiktsplanens intentioner:

Vid flerbostadshusen:

Ekvivalentnivå: 43 / 46 dB(A)

Maxnivå: 61 / 61 dB(A)

Vid villatomterna närmast Undavägen:

Ekvivalentnivå: 48 / 52 dB(A)

Maxnivå: 63 / 63 dB(A)

I Källdal vid Undavägen (kv Röllakansväven):

Ekvivalentnivå: 48 / 51 dB(A)

Maxnivå: 66 / 66 dB(A)

Bedömning

Miljö och Stadsbyggnad gör följande bedömning

- * Ekvivalentnivån inomhus: riktvärdena uppnås med mycket god marginal.
- * Maximalnivån inomhus nattetid: 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.

Det är viktigt att bilarnas hastigheter på Undavägen inte nämnvärt överstiger de tillåtna 50 km/timma. Den föreslagna cirkulationsplatsen är ett sätt att dämpa otillåtna hastigheter. Vidare är det en fördel om Undavägens lastbilstrafik bibehålles låg även i framtiden. Översiktsplaneringen tyder inte heller på något annat.

Avgaser/ luftföroreningar

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

Påverkan från djurhållning

På den privatägda fastigheten Herrestad 5:5 finns ett häststall med fem hästar, som minst ca 230 meter väster om detaljplanens nya flerbostadshus. Verksamheten är helt av hobbykaraktär. Runtom och bortom stallet finns hästbetesmarker, som minst 220 meter från flerbostadshusen i denna detaljplan. Miljö och Stadsbyggnad anser att avståndet mellan ny bebyggelse och häststall av denna karaktär bör vara minst 200 meter, varför inga särskilda åtgärder är nödvändiga i detaljplanen.

Inom den privatägda fastigheten Herrestad 5:15, omedelbart väster om planområdet har det, i vart fall under senare år, inte förekommit djurhållning.

Hushållning med naturresurser

Exploateringen är belägen nära befintligt väg- och VA-nät och befintliga bostadsområden, på mark som sedan länge varit avsedd för bebyggelse. Detta torde innebära en god hushållning med naturresurser jämfört med mer externa etableringar. Utbyggnaden av Misteröd IV och så småningom Misteröd III medför möjligheter att förbättra kollektivtrafiken för de befintliga bostadsområdena Misteröd I och II samt i viss mån även för Sunningen.

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 ”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 flerbostadshus 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. 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 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 bilgatorna. Dock får givetvis inte trafiksäkerheten påverkas negativt. Alternativa stråk inom och till bostadsområden kan mycket väl gå genom naturområden etc. I planen läggs en gång- och cykelbana utefter infartsgatans nedre del, medan gångbana läggs utefter den övre delen. Undavägens gång- och cykelväg ligger relativt nära körbanan.

Gångtunnlar bör undvikas där så är möjligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. I programskissen föreslås övergångsställe eller gångöverfarter i anslutning till Undavägens cirkulationsplats.

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. I planen bör det gå att uppfylla detta önskemål vid flerbostadshusens projektering.

Öppna parkeringsplatser bör placeras inom synhåll från bostadsfönster men av andra "hälsovårdsskäl" bör avståndet vara minst 15 meter när det gäller flerbostadshus.

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

Varje cykelförråd och andra förråd bör bara betjäna ett fåtal bostäder eftersom stora gemensamma förråd ofta har visat sig besväras av inbrott och skadegörelse.



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 bygglovförfarandet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnads
Renritning mm:	Britt- Marie Käll, Miljö och Stadsbyggnads
Expediering:	Eva Kristoffersson, Miljö och Stadsbyggnads
Lantmäteriåfrågor:	Karin Holmström, kommunala lantmäteriåmyndigheten
Markåfrågor, avtal mm:	Magnus Stjärnberg, tekniska kontoret
Vågprojektering:	Lars- Göran Arvemark
VA-åfrågor:	Conny Stensson, tekniska kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark