



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

HE 129

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

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM till
detaljplan för

MISTERÖD, delområde IV

Del av Herrestad 2:3 och 1:19 samt Källdal 4:7 m fl

Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad i september 2002

BAKGRUND OCH SYFTE

Planprogrammet ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet.

I Misteröd är de kommunala villatomterna slutsålda och i övriga Uddevalla stad är det bara ett annat villaområde på gång med kommunala tomter, nämligen Bleket vid Helenedalsvägen. Det är därför mycket angeläget att snarast få fram ett nytt tomtområde. Vidare finns det en ökad efterfrågan 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.

Frågan har väckts om Misteröd IV bör innehålla en daghemstomt, och det bör avgöras under programsamrådet. Programskissen innehåller ingen daghemstomt men det torde gå att justera förslaget i samband med att samrådshandlingar upprättas senare.

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

HUVUDDRAG

Programskissen innehåller max ca 75 nya bostäder i flerbostadshus, ca 27 nya villatomter och ca 17 gruppbyggda småhus. Biltillfarten till det nya området är enbart tänkt från Undavägen, mitt emot Konstsimsvägen. 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.

PLANOMRÅDET

Detaljplanen är tänkt att omfatta hela området mellan Undavägen och Klockarevägen. I nordost gränsar planområdet till Misteröds kolonistugeområde.

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

En preliminär planavgränsning redovisas på programskissen.

Planområdets areal är ca hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Uddevalla kommun äger all mark inom själva planområdet förutom bostadstomten Herrestad 3:22 och den obebyggda fastigheten Herrestad 3:13.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

Det finns inga områden av riksintressen i närheten av planområdet:

Översiktsplaner

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 detaljplanerad när översiktsplanen upprättades.

Detaljplaner

Följande detaljplan 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.

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

Planområdet tangeras av följande detaljplaner:

He 27, fastställd av länsstyrelsen 1 juli 1986, gäller omedelbart 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. Endast en villatomt och en ”daghemstomt” är obebyggda. Den senare är sannolikt alltför liten för dagens krav och planen medger även att ”daghemstomten” styckas i två villatomter.

He 107, Misteröd etapp II, antagen av kommunfullmäktige 24 februari 1992, gäller söder om planområdet. Genomförandetid saknas. Planen innehåller 17 villatomter, varav ett 10-tal är bebyggda. Resterande tomter är sålda eller reserverade. Planen innehåller även utbyggnaden av gång- och cykelbanan utefter Undavägen, vilket bl a innebar en viss minskning av en obebyggd del av kolonistugeområdet (se He 27 ovan).

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation

Stora delar av området är svagt sluttande betesmark och f d åkermark. Vid område C håller marken på att växa igen. Mellan områdena C och D finns ett bergsparti och område D ligger på en ganska markant, skogbevuxen sydsluttning. Område E ingår i ett stort bergsområde vilket fortsätter norr och väster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

I samband med det tidigare detaljplanearbetet i slutet av 1980-talet gjordes en ganska omfattande geoteknisk utredning. Den håller för närvarande på att kompletteras för att motsvara moderna krav på beräkning av släntstabiliteten.

De tidigare beräkningarna och en ny preliminär analys visar att säkerheten mot skred är tillfredsställande inom hela planområdet.

Val av grundläggningssätt är i första hand en fråga för bygglov-/byggnämLAN-skedet och inte för detaljplanen. Den tidigare utredningen ger dock vid handen att pålning kan krävas för flerbostadshus med tung stomme och ytlig grundläggning räcker för tvåplans flerbostadshus med lätt stomme och för enplanshus. Villatomterna kan sannolikt grundläggas ytligt.

Respektive exploatör av flerbostadshusen, inom delområdena B o D, bör göra en detaljerad, projektanpassad geoundersökning för att få en tekniskt och ekonomiskt optimal grundläggning.

Resultatet av den kompletterande geoutredningen kommer att inarbetas i kommande samrådshandlingar.

Radon

Markradonundersökning är utförd av Miljö- och hälsoskyddskontoret 9 december 2002. Den visar att delområde B och vissa delar av område C kan betecknas som lågradonmark, medan resterande delar kan betecknas som högradonmark. Troligen behöver utredningen kompletteras inom område C.

Fornlämningar

Delområde C berörs av fornlämning nr 47 i Herrestads församling.

Delområde D berörs av fornlämning nr 258.

Planområdet berörs av fornlämning nr 46, strax väster om delområde C.

Arkeologiska utredningar och undersökningar är redan gjorda, men ytterligare arbeten kan eventuellt behöva göras.

Bebyggelse och service

Inom planområdet finns endast en villatomt, Herrestad 3:22.

Omedelbart norr om delområde C finns ett litet område med 6 villor. Sydost och söder om Undavägen finns bostadsområdena Misteröd I o II som dels består av villor, dels av enplans flerbostadshus.

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. F n finns busshållplats vid Spinnrocksvägen inom ett avstånd av ca 0,6 kilometer. Sommartid trafikeras också Undavägen med stadsbuss.

Vägar

Området tangeras av Undavägen som har en tillåten hastighet av 50 km/timma. 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 till några befintliga bostadsfastigheter.

Busstrafik

F n finns busshållplats vid Spinnrocksvägen inom ett avstånd av ca 0,6 kilometer. Sommartid trafikeras också Undavägen med stadsbuss.

Störningar

Trafikbullerberäkning har gjorts tidigare, men den ses över för närvarande. Den tidigare utredningen visar att trafikbullret på Misteröd IV ligger under riktvärdena. Bullerkonsekvenserna för bebyggelsen vid Undavägen i Källdal håller på att utredas.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår för närvarande inte i det kommunala verksamhetsområdet för spillvatten. En huvudvattenledning som förbinder Herrestads vattenreservoar med kommunens vattennät finns inom planområdet. 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 Kärråån. (Se rapport från DHI Water & Environment 25 oktober 2002)

Helsida med A4 -karta

Programskissen innehåller max ca 75 nya bostäder i flerbostadshus, ca 27 nya villatomter och ca 17 gruppbyggda småhus. Biltillfarten till det nya området är enbart tänkt att ske från Undavägen, mitt emot Konstsimsvägen. 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.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen består av fem delområden, A-E, grupperade kring en central uppsamlingsgata försedd med gång- och cykelbana. Gatan föreslås anslutas till Undavägen i en cirkulationsplats som även dämpar hastigheten för den genomgående trafiken på Undavägen. Där kan också vara en lämplig plats för övergångsställe eller gångöverfart på Undavägen. Efter ungefär 250 meter övergår uppsamlingsgatan till att bli en lokalgata inom villaområdet C, eventuellt med någon form av upphöjning som minskar hastigheterna i korsningen och markerar att gatan byter karaktär. Där ansluter två tvärgående lokalgator och där läggs också en gemensam gästparkering. Därifrån fortsätter också en gång- och cykelväg samt bussväg fram till Herrestads kyrka (Klockarevägen).

Område A innehåller 10 villatomter, varav en tomt har infart direkt från uppsamlingsgatan.

Område B är i första hand avsett för flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätt och torde inrymma 15-35 bostäder, beroende på lägenheternas storlek och om husen byggs med 1 eller 2 våningar. Programskissen inrymmer ca 16 bostäder i 1-planshus eller ca 32 bostäder i 2-planshus, om varje bostad i genomsnitt är på runt 80 kvm (motsvarar ungefär en bostad med ”3 rum och kök”). Om man har fler smålägenheter inryms givetvis några fler lägenheter. En lösning skulle kunna vara att blanda 1- och 2-planshus vilket skulle kunna innebära totalt ca 24 bostäder.

Område C innehåller 17 villatomter.

Område D är avsedd för någon form av samlad exploatering med hyresrätt eller bostadsrätt. Programskissen föreslår flerbostadshus och inrymmer ca 40 bostäder om varje hus innehåller 2 bostäder i slutningsvåning, 3 st i entrevåningen och 3 st i övervåningen. Även helt andra hustyper är som sagt tänkbara om man kan anpassa dem till den ganska starkt sluttande terrängen.

Område E är också avsett för någon form av samlad exploatering med äganderätt, bostadsrätt eller möjligen hyresrätt. Terrängen förutsätter nog att projektering av väg, mark o bostäder sker samtidigt och hand i hand med en ekonomisk kalkyl. Möjligheterna att genomföra område E kan därför förslagsvis bedömas i samarbete med en eller flera byggherrar. Programskissen innehåller 17 bostäder.

Om daghem ska inrymmas så innebär det att några bostäder enligt ovan bortfaller. I gengäld ”frigörs” 2 villatomter i Misteröd I, som hittills varit reserverade för ett litet daghem. Efter programsamrådet får

bestämmas om daghem ska byggas i Misteröd IV och var tomten ska läggas ut.

I programarbetet har vi försökt att redovisa/åstadkomma utformningar som minskar risken för brott. Härvid avses såväl brott mot personer som mot egendom. Detta är en ganska ny aspekt i samhällsplaneringen och byggnadsplaneringen i Sverige och det finns inga "enkla recept" eller "självkla lösningar". Många delar/ aspekter handlar om utformningen inom resp bostadstomt vilket kan vara svårt att styra genom en detaljplan. Utformningen inom resp flerbostadshus går inte att styra genom en detaljplan och är svårt att styra genom bygglov. Det kan också 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, d v s oftast utefter bilvägarna. Dock får givetvis inte trafiksäkerheten påverkas negativt. Alternativa stråk inom och till bostadsområden kan mycket väl gå genom naturområden etc.

I programskissen läggs en gång- och cykelbana utefter uppsamlingsgatans nedre del, medan blandtrafik förutsätts på övriga bostadsvägar. 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 ev 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 programskissen för områdena B och D bör det gå att uppfylla detta önskemål vid husens projektering.

Parkeringsplatser bör placeras inom synhåll från bostadsfönster.

I programskissen för områdena B och D ligger bostäderna ca 15 meter från parkeringsplatserna vilket medger fasader med fönster.

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

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Det här programmet har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Mats Windmark som handläggare.

Efter programsamrådet sammanställs inkomna synpunkter, och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa, i en redogörelse för programsamrådet som föreläggs Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Ev ska ett daghem inarbetas i planen.

Eventuellt kan Tekniska Nämnden behöva utse en exploatör för område B och ev områdena D och E innan planarbetet går vidare. Nästa steg är att Miljö- och stadsbyggnad upprättar kompletta planhandlingar innehållande bl a plankarta, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning. (Man kan alternativt välja att prioritera detaljplan för områdena A, B och C och "hålla dörren öppen" för senare detaljplaner för områdena D resp E). Nytt samråd sker sedan. Slutlig avstämning sker genom utställning av detaljplanen.

Detaljplan bör kunna antas hösten 2003 om inget oförutsett inträffar. Byggstart för VA, vägar etc kan ske därefter, eller senast våren 2004. Tomterna skulle kunna vara byggklara våren eller sommaren 2004.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman

Mats Windmark

I programarbetet har vi försökt att redovisa/åstadkomma utformningar som minskar risken för brott. Härvid avses såväl brott mot personer som mot egendom. Detta är en ganska ny aspekt i samhällsplaneringen och byggnadsplaneringen i Sverige och det finns inga ”enkla recept” eller ”självkla lösningar”. Många delar/ aspekter handlar om utformningen inom resp bostadstomt vilket kan vara svårt att styra genom en detaljplan. Utformningen inom resp flerbostadshus går inte att styra genom en detaljplan och är svårt att styra genom bygglov. Det kan också vara olyckligt ur många aspekter att från kommunens sida detaljstyra bebyggelsens utformning. Däremot kan bli 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 bilvägarna. Dock får givetvis inte trafiksäkerheten påverkas negativt. Alternativa stråk inom och till bostadsområden kan mycket väl gå genom naturområden etc.

I programskissen läggs en gång- och cykelbana utefter uppsamlingsgatans nedre del, medan blandtrafik förutsätts på övriga bostadsvägar. 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 programskissen för områdena B och D bör det gå att uppfylla detta önskemål vid husens projektering.

Parkeringsplatser bör placeras inom synhåll från bostadsfönster.

I programskissen för områdena B och D ligger bostäderna ca 15 meter från parkeringsplatserna vilket medger fasader med fönster.

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