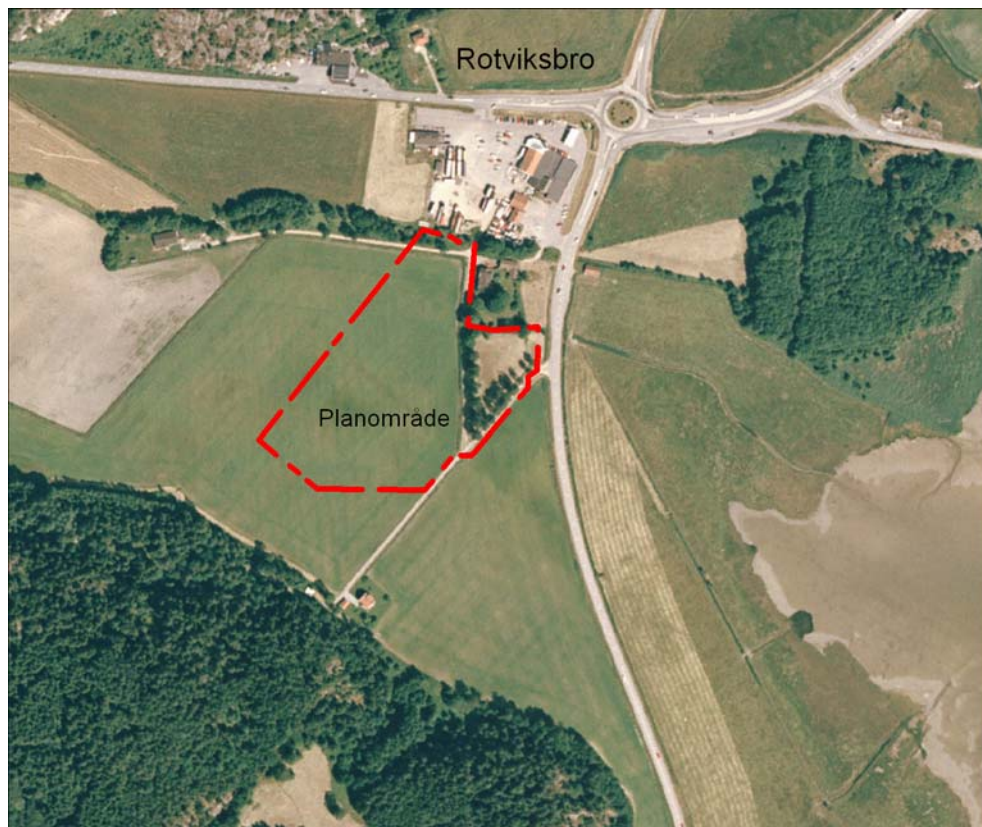




UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

PLANBESKRIVNING till detaljplan för
del av **HÖGÅS-TORP 1:4 m.fl.**
Högås församling, Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 20 augusti 2009.
Reviderad av Miljö och Stadsbyggnad den 15 oktober 2009.



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Program till detaljplan Högås-Torp 1:4 m.fl. 6 november 2008
- Redogörelse för programsamråd till detaljplan Högås-Torp 1:4 m.fl. 13 januari 2009.
- Redogörelse för samråd detaljplan Högås-Torp 1:4 m.fl. 11 augusti 2009
- Utställningsutlåtande den 6 oktober 2009
- Fastighetsförteckning daterad 2009-08-20.

Övriga handlingar som ingår i planeringsunderlaget för detaljplanen

- Geoteknisk utredning, Bohusgeo 5 maj 2009.
- Dagvattenutredning Högås-Torp 1:4, BBK Teknik & Miljökonsulter 2009-04-20.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Allmänt om planprocess och detaljplan

Planprocessen består normalt sett av fyra steg: programsamråd, samråd detaljplan, utställning av detaljplan samt antagande av detaljplan. Samråd och utställning beslutas av Miljö och stadsbyggnadsnämnden medan antagandet av planen i detta fall görs av Kommunfullmäktige. Efter antagandet vinner planen laga kraft om den inte överklagas. Samråd och utställning ger remissinstanser och dem som är berörda möjlighet till insyn och att kunna påverka planeringen genom att tillföra synpunkter och kunskaper till kommunens beslutsunderlag.

Syfte och huvuddrag

Äldreboendet Åldersro som ligger vid Torp Köpcentrum behöver nya lokaler då byggnaden är gammal och sliten och markområdet behöver tas i anspråk för handelsområdets expansion. Av de utredningar och medborgardialog som genomförts har Rotviksbro befunnits vara en lämplig plats för ett nytt äldreboende med sitt natursköna och strategiska läge samt närhet till service och allmänna kommunikationer. Befolkningen väster om Uddevalla tätort växer kraftigt och det finns därför också ett ökat behov av förskoleplatser i dessa delar av kommunen.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av ett äldreboende samt en förskola i Rotviksbro.

Förenlighet med miljöbalken

Uddevalla kommun anser det vara ett väsentligt samhällsintresse att kunna erbjuda social service i form av äldreboende och förskola på landsbygden väster om Uddevalla och att detta samhällsintresse får anses motivera att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet bedöms med sitt strategiska läge, tillgång på goda allmänna kommunikationer samt närliggande kommersiell service och planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp särskilt lämpat för ändamålet, vilket kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning av marken. Exploateringen bedöms inte skada några natur- eller kulturvärden och strider därför inte mot riksintresset "Kustzonen" i 4 kap Miljöbalken (MB) Några miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas. Planen bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens (MB) grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kapitlet samt bestämmelserna om miljökvalitetsnormer i 5 kap MB.

Plandata



Planområdet (blå punkt) ligger 15 km väster om centrala Uddevalla tätort och 8 km från Torp köpcentrum

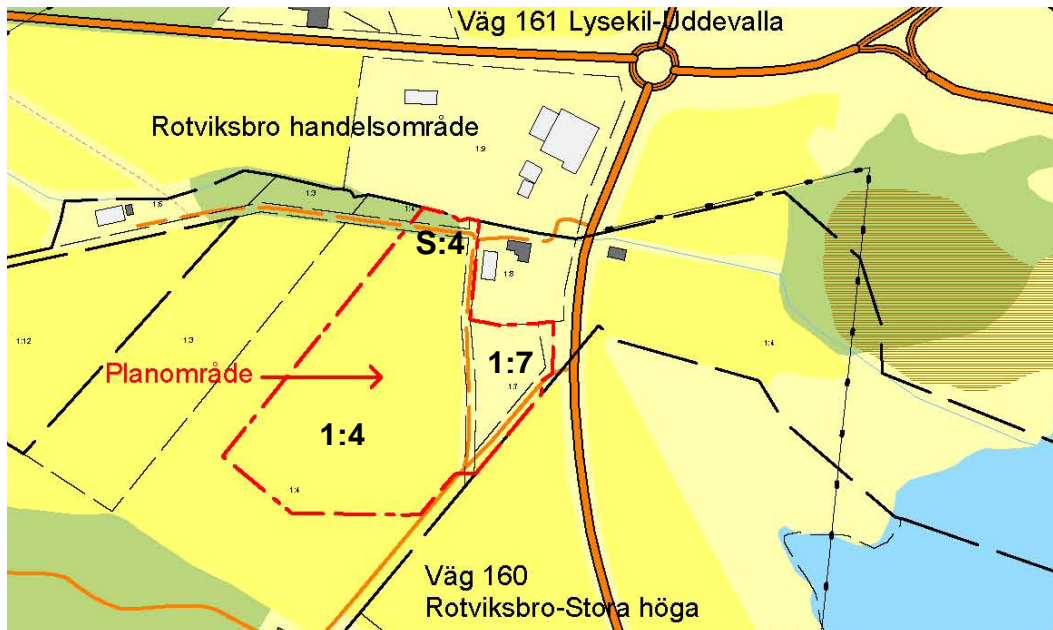
Planområdet avgränsas i norr av Rotviksbäcken och Rotviksbro handelsområde. I öster gränsar planområdet mot fastigheten Högås-Torp 1:8 som utgör en del av handelsområdet samt väg 160 mot Orust och Stora Höga. I väster och söder gränsar planområdet mot jordbruksmark och en enskild väg.



Planområdet, vy mot sydväst

Planområdets anslutning mot väg 160 samt gång- och cykelväg utmed väg 160 ingår inte i planområdet utan handläggs som en separat process enligt Väglagen i form av en förstudie och vägarbetsplan som pågår parallellt med detaljplane-processen.

Planområdet omfattar ca 3 ha. I planområdet ingår del av fastigheten Högås-Torp 1:4, hela fastigheten Högås-Torp 1:7 samt del av marksamfälligheten Högås-Torp S:4. Marken är i privat ägo men har köpts in av kommunen.



Planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun som antogs år 2002 är det dokument som är vägledande vid beslutsfattande inom kommunen. I översiktsplanen redovisas Rotviksbro som möjligt att komplettera med bebyggelse under vissa villkor. Någon djupare studie av Rotviksbroområdets framtida bebyggelseutveckling finns inte i översiktsplanen varför de generella rekommendationer som planen anger, även gäller för Rotviksbro. En ny kommunomfattande översiktsplan håller på att tas fram där Rotviksbroområdet föreslås utvecklas med äldreboende, förskola, nya verksamhetsområden och bostäder.

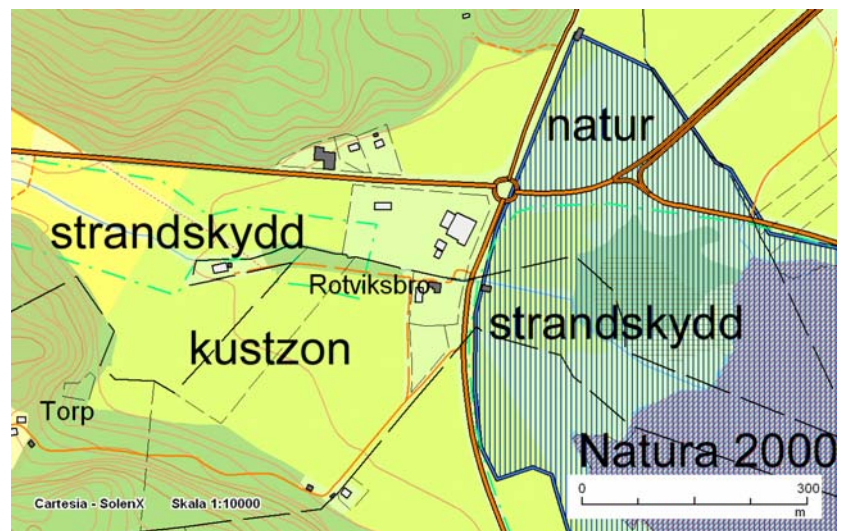
I gällande översiktsplan 2002 anges följande:

- Kommunen ska arbeta för att erbjuda attraktivt kustnära boende där frågor om vatten, avlopp, service m.m. kan lösas på ett tillfredsställande sätt.
- Ny bebyggelse utanför tätorterna förläggs till platser i eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.
- Ny bebyggelse i riksintresseområdet kustzonen (4 kap Miljöbalken (MB)) bör kunna medges utan att skada riksintresset, om den är väl anpassad till omgivningen, tar hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning.
- Grundkravet på service får anses vara uppfyllt om det finns förutsättningar för kollektiva färdmedel för dagliga arbets- och inköpsresor till större tätorter.

Omedelbart norr om planområdet finns Rotviksbro handelsområde etablerat sedan tidigare med handel, bensinstationer och restaurang, vilket kommer att utökas ytterligare genom en pågående planprocess. Äldreboende och förskola bedöms kunna komplettera befintlig bebyggelse och tillgodose ett samhälleligt behov av äldreboende och förskoleplatser utan att påtagligt skada några kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller riksintressen. Tillgång till service och allmänna kommunikationer är god i området. Kommunalt vatten och avlopp byggs ut till Rotviksbro och bebyggelsen i planområdet. Detaljplanen får därför anses vara förenlig med intentionerna i Översiktsplanen 2002.

Riksintressen, naturreservat, Natura 2000 och strandskydd

Planområdet ingår i "kustzon av riksintresse" enligt 4 kap MB. Kustområdet och skärgården i Bohuslän där Rotviksbroområdet ingår, hyser så stora natur- och kulturvärden att det i sin helhet betraktas som ett nationallandskap av riksintresse där exploatering får ske endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Riksintresset hindrar dock inte utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.



Kartan visar riksintressena naturvård och kustzon samt områden för strandskydd och Natura 2000.

Utanför planområdet öster om väg 160 finns riksintresse natur, naturreservatet Havstensfjorden, Natura 2000-området Havstensfjorden-Svälte kile samt strandskyddsområde. Havstensfjorden utgör riksintresse för yrkesfisket avseende lekområde för torsk. Inom planområdets norra del ingår västra delen av Rotviksbäcken i strandskyddsområde medan den östra delen inte omfattas av

strandskydd. I detaljplanen omfattas en liten del av kvartersmarken för förskoletomten av strandskydd. Förskoletomtens lekyta kommer att hägnas in med staket som säkerhetsåtgärd vilket försvårar allmänhetens tillträde. Kommunen kommer därför att ansöka hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd för denna del.

Etableringar som görs i eller i närheten av Natura 2000-områden måste enligt 7 kap 28 a § MB ha tillstånd av Länsstyrelsen om verksamheterna eller åtgärderna på ett betydande sätt kan komma att påverka Natura 2000-området. Kommunen bedömer att någon sådan påverkan inte kommer att uppstå till följd av detaljplanens genomförande, vilket också stöds av Länsstyrelsens samrådsyttrande över Program till detaljplan för Högås-Torp 1:4 m.fl.

Allmänna intressen

Rotviksbäcken som rinner ut i Svälte kile avgränsar planområdet mot handelsområdet i norr. Bäckens är lekplats för havsöring.

Utanför planområdet öster om väg 160 finns värdefulla odlingslandskap och strandängar som till stor del ingår i Havstensfjordens naturreservat. Svälte kiles grunda botten är att betrakta som ekologiskt känsliga områden med betydelse för fiskreproduktion och som fredningsområde för lax.

Bebyggelsen i planområdet bedöms inte påverka några allmänna intressen på något negativt sätt.



Rotviksbäcken

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt tidigare. Norr om planområdet finns detaljplan HÖ 102 (1485-P91/19) som omfattar Rotviksbro handelsområde. Denna detaljplan är föremål för omarbetning och en utvidgning av handelsområdet planeras åt väster utmed väg 161 samt åt sydost. Nya verksamheter med sällanköpsvaror (t.ex. trädgård, fritid), lågprishandel, servering etc. planeras som komplement till den dagligvaruhandel och bensinstation m.m. som redan finns i området.

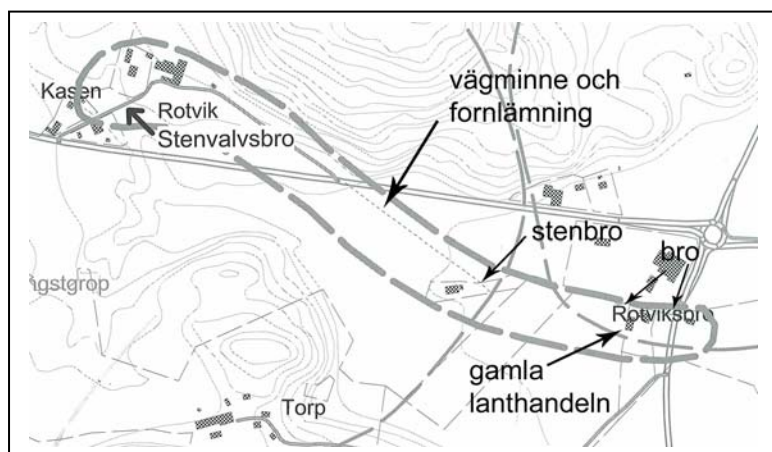
Program till detaljplan

En detaljplan ska enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) grunda sig på ett program som utgångspunkt för detaljplanen om det inte är onödigt. Ett program till detaljplan för Högås-Torp 1:4 m.fl. har upprättats den 6 november 2008 och bifogas planförslaget.

I programmet föreslogs i området sydväst om handelsområdet ett äldreboende med 40 bostäder och en framtida utbyggnadsmöjlighet med ytterligare 10 bostäder, en förskola med 4-6 avdelningar samt ca 17-20 villatomter. Alternativt kan en del av marken för villatomter användas för ett seniorboende. I programmet fanns också mark avsatt för en närvärmecentral.

I det fortsatta planarbetet kommer programområdet att delas upp i minst två detaljplaner varav Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 22 januari 2009 beslutade att pröva upprättande av detaljplan för ett äldreboende och en förskola samt möjlighet att uppföra en närvärmecentral. Detaljplaneupprättande för övriga delar av programområdet får anstå till senare tidpunkt.

Kulturmiljövårdsprogram



Streckmarkerade områden hänvisar till avsnitt i kulturmiljövårdsprogrammet.

Enligt Uddevalla kommuns kulturmiljövårdsprogram finns vid gården Rotvik samt i Rotviksbro rester av ett gammalt vägsystem från 1870-talet där dess bäst bevarade delar består av en kallmurad vägbank samt två stenbroar som ligger utanför planområdet. Vägbanken är skyddad som fornlämning (RAÅ Högås 110:1). Invid Rotviksbro gamla lanthandel finns ytterligare två broar som består av cementtrummor. Namnet på orten och äldre lantmäterikartor visar att det under mycket lång tid funnits en bro i den gamla vägsträckningen. Sett i ett större sammanhang ingår Rotviksbro i ett landskap av dalgångar med jordbruksmark där jordbruksdriften är betydelsefull för bygdens identitet.

Kommunala beslut i övrigt

- Socialnämndens beslut den 25 juni 2008, § 101. Starta planeringen för ett nytt äldreboende i Rotviksbro.
- Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut 18 september 2008 § 284 om att upprätta program till detaljplan.
- Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut 22 januari 2009 att godkänna redogörelsen för programsamråd samt att detaljplanen inte innebär bety-

dande miljöpåverkan. Nämnden beslutade att pröva detaljplan för äldreboende och förskola samt att sända detaljplaneförslaget på samråd.

- Barn och utbildningsnämnden beslutade 19 mars 2009 § 42 att utreda en förskoleetablering i Rotviksbroområdet med konsekvens- och behovsanalys.

Behov av miljöbedömning

Inledning

Kommunen ska enligt 5 kap 18 § PBL (Plan och bygglagen) samt 6 kap 11 § MB (Miljöbalken) bedöma om en detaljplan som upprättas kan antas medföra betydande miljöpåverkan när planen genomförs, s.k. behovsbedömning. Bedömningen ska göras tidigt i planprocessen. Vid bedömningen ges bl.a. Länsstyrelsen tillfälle att yttra sig. Om bedömningen visar att betydande miljöpåverkan föreligger, ska en miljöbedömning göras och ett dokument i form av en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Av 4 § 2 st. Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska detaljplaner antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om man vid prövning enligt kriterierna i bilaga 4 till förordningen finner att så är fallet. Enligt 12 § Plan- och byggförordningen (1987:383) ska en detaljplan som medger att planområdet tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som avses i 5 kap 18 § 3 st. PBL (bl.a. projekt för sammanhållen bebyggelse) även prövas mot kriterierna i bilaga 2 till Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Etableringar som görs i eller i närheten av Natura 2000-områden måste enligt 7 kap 28 a § MB ha tillstånd av Länsstyrelsen om verksamheterna eller åtgärderna på ett betydande sätt kan komma att påverka Natura 2000-området och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 6 kap 1 § MB.

Behovsbedömning

Vid en samlad bedömning som gjorts utifrån kriterierna i bilaga 2 och 4 Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar har Miljö och stadsbyggnadsnämnden på sitt sammanträde 2009-01-22 bedömt att någon betydande miljöpåverkan inte uppstår till följd av den i program till detaljplan föreslagna utbyggnad. Sedan nämnden gjort sin bedömning har preliminära uppgifter i en dagvattenutredning tillkommit vilket redogörs för närmare under rubriken *Vatten, avlopp och omhändertagande av dagvatten* i detta dokument. De uppgifter som framkommit föreslås inte förändra tidigare ställningstagande. Någon miljöbedömning behöver därför inte göras med stöd av 5 kap 18 § PBL. Nyttillkommande bebyggelse i planområdet bedöms inte påverka Natura 2000-området Svälte kile på något betydande sätt. Av Länsstyrelsens samrådsyttrande avseende program till detaljplan för Högåas-Torp 1:4 m.fl. framgår att tillståndsplikt enligt 7 kap 28a § MB inte föreligger och någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 1 § MB behöver därmed inte upprättas.

Inför beslutet om behov av miljöbedömning har samråd skett med Länsstyrelsen, myndigheter och andra remissinstanser samt berörda sakägare i form av samrådsutställning av program till detaljplan Högås-Torp 1:4 m.fl.

Motivering till behovsbedömningen

Planområdet består i huvudsak av jordbruksmark vars naturvärde utgörs av de öppna biotopskyddade diken som övergår i Torpbäcken strax innan det når recipienten Svälte kile. I området finns också en björkallé som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken, samt ett litet område som ingår i område för strandskydd. Rotviksbäcken hyser lekvattnen för havsöring och har bitvis fina bestånd av strutbräken. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och befintliga rester av gamla häradsvägar kommer att bibehållas. Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Öster om planområdet och väg 160 finns ett område med höga naturvärden som utgörs av riksintresse natur, naturreservatet Havstensfjorden, Natura 2000-området Svälte kile, vilket sammantaget gör det till ett känsligt och sårbart område.

När planområdet bebyggs ändras markanvändningen från jordbruksmark till tomtmark för äldreboende och förskola. Sammansättningen av växter och djur förändras. Då marken utgör odlad vall är växt och djursammansättningen redan under outbyggda förhållanden ensartad. Ett litet område av strandskyddad mark föreslås upphävas då förskoletomten måste vara inhägnad av säkerhetsskäl. Förändringen påverkar endast marginellt allmänhetens möjlighet att beträda marken då växande gröda inte heller idag får beträdas. Inte heller bedöms upphävandet innebära att den biologiska mångfalden lider betydande skada då dagens vallodling endast gynnar ett fåtal växtarter. Vid genomförandet av detaljplanen kommer träd i björkallén att behöva avverkas för att ge plats åt områdets infart samt ledningsdragningar. Dispens från biotopskyddet för fällning av träd kommer att sökas. Borttagandet av träden bedöms inte vara av den karaktär att betydande miljöpåverkan uppstår.

Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp och belastar därmed inte miljön i området. Hårdgjorda ytor, tak, gator och parkeringsplatser genererar dagvatten som kommer att omhändertas och avledas. Dagvatten från tak föreslås infiltreras i marken medan övrigt dagvatten ges möjlighet till viss infiltration samt fördröjs och renas i en öppen dagvattendamm innan det leds ut i Torpbäcken. De mängder av suspenderade substanser som recipienten Svälte kile kommer att belastas med beräknas minska avsevärt jämfört med befintliga förhållanden i outbyggt område. Ca 50-60 % av fosfor och tungmetaller renas medan kvävereningens effektivitet är ca 25 %. Dagvattendammar är en vanlig reningsmetod som tillämpas vid rening av dagvatten från vägar, köpcentra och bostadsområden m.m. Sammantaget föreslås inte någon ändring av tidigare ställningstagande om betydande miljöpåverkan behöva göras.

Planområdet bedöms inte utsättas för buller överstigande gränsvärdena för ny bebyggelse i Boverkets allmänna råd 2008:1. Avstånd mellan ny bebyggelse och transportled för farligt gods bedöms som tillräckligt ur risksynpunkt. Drift av

närvarmecentral eller närhet till djurhållning bedöms inte leda till några hälsorisker. Marken i planområdet bedöms ha godtagbar stabilitet.

Detaljplanen förväntas inte skapa några miljöproblem av betydelse eller påverka andra planer på negativt sätt. Istället bidrar de positivt till genomförandet av EU-gemenskapens miljölagstiftning bl.a. vattendirektivet, då utbyggnaden av kommunal vatten och avloppsförsörjning till Rotviksbro möjliggörs till handelsområdet och befintliga bostäder. Biltrafiken i området förväntas öka vid planens genomförande men goda möjligheter till kollektivtrafik kompenserar till viss del. Genom att föreslå att mark avsätts i detaljplanen för en biobränsleeldad närvarmecentral, ges möjlighet att välja en förnyelsebar energikälla för uppvärmning av bebyggelsen.

Områdets förutsättningar, förändringar samt konsekvenser

Mark, topografi, vegetation och natur

Planområdet består av åkermark med inriktning på vallodling och omges i söder av höga skogbevuxna berg. Marken består av stora mäktigheter med postglacial lera. Rotviksbäcken bildar gräns mot handelsområdet i norr. Utmed Rotviksbäcken i höjd med handelsområdet växer en fuktgynnad markflora med bitvis stora bestånd av strutbräken samt en blandning av olika lövträd som domineras av al, ask och alm med inslag av björk och ek. I planområdet finns öppna diken och en björkallé som omfattas av bestämmelserna om biotopskydd enligt 7 kap 5 § MB. Den del av Rotviksbäcken som gränsar till handelsområdet och inte omfattas av strandskydd bedöms inte omfattas av biotopskyddet då den inte ligger i direkt anslutning till jordbruksmark. Inte heller bedöms det dike (Torpbäcken) som bildar gräns mellan fastigheterna Högås-Torp 1:8 samt 1:7 omfattas av biotopskydd av samma anledning. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna kommer att sökas hos Länsstyrelsen då diken till viss del kan komma att tas bort eller läggas om till följd av exploateringen. Ansökan om dispens från biotopskydd kommer också att sökas för björkallén då träd kommer att behöva tas bort för att ge plats åt områdets infart från väg 160, lokalgata samt värmekulvert från närvarmecentralen. Björkrötter riskerar också att skada de dräneringsrör som utgör en del i anläggningen för omhändertagande av dagvatten. Bestämmelse n₁ införs för del av björkallén vid parkeringsyta med beteckningen P om att träden om möjligt ska bevaras samt att dispens krävs från biotopskyddsreglerna i Miljöbalken för trädfällning eller annat ingrepp som kan skada träden.

Rotviksbäcken utgör lekplats för havsöring och är därmed ett värdefullt och känsligt vattendrag. Ur denna synpunkt samt ur erosionssynpunkt är det viktigt att det finns träd som skuggar och med sina rötter binder jorden. En planbestämmelse införs därför i område med beteckningen NATUR i syfte att en trädzon ska finnas utmed bäcken. Inget dagvatten från planområdet kommer att släppas ut i Rotviksbäcken.

Kulturmiljö och fornlämningar

Marken har under mycket lång tid brukats som jordbruksmark. Storskifteskartan över gården Torp från 1776 visar att marken först använts som slätteräng och kallades Storängen, för att sedan under 1800-talet odlas upp till åker. En gammal väg som förband Torps gård med bron över bäcken där den gamla lanthandeln nu ligger, fanns redan på 1700-talet och är delvis bevarad. Vägen används i dag av närliggande bostäder för utfart och för att nå handelsområdet. Vägen är registrerad som en marksamfällighet Högås-Torp S:4. Delar av vägen kommer att förbättras och användas som lokalgata för äldreboende och förskola samt av intilliggande fastigheter. Den västra av de två broarna över Rotviksbäcken intill den gamla lanthandeln i planområdets nordöstra del, har ett kulturhistoriskt värde som minne av den gamla vägsträckningen. I detaljplanen ges möjlighet att använda bron för allmän gång och cykeltrafik för att förbinda planområdet med handelsområdet.

Inga fornlämningar finns inom planområdet och någon arkeologisk utredning har av Länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande över program till detaljplan för Högås-Torp 1:4 m.fl. inte bedömts nödvändig.

Ur kulturhistoriskt perspektiv skulle det vara positivt om det gamla namnet ”Storängen” får ge namn åt t.ex. kvarter, gata eller anläggning för att ge en koppling till platsens historia, vilket dock är en fråga som inte kan regleras i detaljplan.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Norr om Rotviksbäcken ligger Rotviksbro handelsområde med nyare bebyggelse i varierande stilar. Den gamla lanthandeln som gränsar mot planområdet i öster hör också till handelsområdet. Tillsammans med Rotviksbäcken bildar lanthandeln ett fint komplex med äldre bebyggelse, vatten och grönska som ger upplevelsevärden även för boende och besökare i planområdet. Två bostadsfastigheter finns i närheten av planområdet vilka kommer att få sina utfarter anslutna till lokal- och huvudgatan i planområdet.

Då det är stor variation i uttrycket i det befintliga byggnadsbeståndet bedöms ny bebyggelse kunna etableras utan att skada några kulturhistoriska värden på platsen.



Rotans livsmedelsaffär, Rotviksbro handelsområde



Gamla lanthandeln

Planförslag

I södra delen av planområdet medges en byggrätt för ett äldreboende med 40-50 bostäder i två våningar med möjlighet till tre våningar inom 10 % av byggnadsarean för att få plats med förråd, ventilationsanläggning m.fl. teknikutrustningar.

I planområdets norra del medges byggrätt för en förskola i en våning på maximalt 6 avdelningar. På högst 25 % av byggnadsarean tillåts en högre byggnadshöjd avsett för teknikutrustning.

En bestämmelse om högsta takvinkel införs i syfte att begränsa möjligheten till vindsinrede.

På del av äldreboendets kvartersmark får en begränsad bebyggelse ske av uthus på parkeringsytan som i huvudsak är tänkt för parkering och angöring.

Bebyggelsen ska anpassas väl till terrängförhållandena med anledning av den sättningsbenägna marken. Stora schakt- eller utfyllnader ska undvikas. Marklov krävs för schakt eller utfyllnader för att säkerställa att den sättningskänsliga marken inte utsätts för mer påfrestningar än vad som rekommenderas i den geotekniska utredningen. Bestämmelser införs om att endast källarlösa hus är tillåtna.

I planområdets östra del intill huvudgatan ges möjlighet till en byggrätt för en närvärmecentral som kan förse äldreboende och förskola med värme. Anläggningen kan exempelvis bestå av en mindre panncentral med hög skorsten samt ett silotorn.

Geotekniska förhållanden

I planområdets norra del har en översiktlig geoteknisk utredning (MSB geoarkiv 6410-04) utförts av Bohusgeo 5 maj 1997 i syfte att utreda grundläggningsförhållandena för en skolbyggnad. Utredningen finns återgiven i program till detaljplan för Högås-Torp 1:4 m.fl. En kompletterande geoteknisk utredning som omfattar hela planområdet har utförts av Bohusgeo PM 2009-05-05 och bifogas planhandlingarna som bilaga. En sammanfattning av denna ges nedan. För detaljerad information om jordarternas egenskaper, stabilitet, konsolidering, schaktning m.m. se den geotekniska utredningen.

Geoteknisk utredning av Högås-Torp 1:4 m.fl. 2009-05-05

Planområdet utgörs till största delen av åkermark med relativt horisontell markyta. Omedelbart norr om området rinner en mindre bäck. Jordlagren utgörs i huvudsak av lera, vars mäktighet varierar mellan ca 10 m i söder och ca 30 m i norr. Det fasta ytlagret har endast ca 0.5 – 1 m tjocklek. Närmast under det fasta ytlagret finns flerstädes gyttja med upp till ca 1 m tjocklek och vid kolvprovtagning har gyttjig eller något gyttjig lera påträffats till ca 7 m djup. Leran bedöms inom stora delar av området vara högsensitiv eller kvick. Den korrigerade skjuvhållfastheten varierar mellan ca 10 kPa i den övre delen och 25 à 35 kPa på 15 – 25 m djup.

Såväl gyttjan som leran bedöms ge upphov till långtidssättningar vid belastning. Kompressionsmodulen är låg, vilket innebär att relativt små belastningar ger upphov till relativt stora sättningar.

Grundvattennivån har inte uppmätts men bedöms motsvara en nivå nära markytan. Markytan inom de nordöstra delarna av planområdet ligger under högsta högvattennivå.

Släntstabiliteten inom och i anslutning till planområdet bedöms vara tillfredsställande och den planerade exploateringen bedöms kunna genomföras, utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Planerade byggnader bedöms behöva grundläggas med spetsbärande pålar. Uppfyllnader i anslutning till byggnaderna kommer att medföra påhängslaster på pålarna och sättningsskillnader mellan byggnaderna och omgivande mark. Eftersom markytan till en del inte ligger högvattenfritt, kommer uppfyllnader att erfordras och belastningarna av uppfyllnaderna bör begränsas genom att lättfyllning används samtidigt som risken för uppflytning måste beaktas.

För att begränsa utdräneringen av de ytliga jordlagren bör infiltration av regnvatten anordnas.

Utökad geoteknisk undersökning bör ske i samband med projekteringen för den planerade bebyggelsen för att bl.a. kunna bedöma dimensionering av lättfyllning och pållängder.

Radon

Enligt den geotekniska utredningen Bohusgeo 2009-05-05 bedöms planområdet bestå av lågriskområde för markradon p.g.a. de täta ler- och gyttjeskikten. Byggnader ska enligt Boverkets byggregler BBR utformas så att radon i inomhusluft inte överstiger gällande gränsvärde av joniserande strålning (nuvarande gränsvärde 200 Bq/m³ årsmedelvärde). Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms nödvändiga ur radonskyddssynpunkt.

Vattenstånd och geohydrologiska förhållanden

Marken i planområdet lutar svagt ca 1,5 %, från väster och sydväst ner mot öster och nordost. Marknivån varierar mellan ca + 1,2 m i nordost och ca + 5,0 m.ö.h. i sydväst. Uddevalla kommun har som policy att byggnader inte ska läggas lägre än + 2,5 m FG (färdigt golv) över havsnivå för att undvika översvämningar till följd av framtida klimatförändringar. En bestämmelse införs därför i planen om att byggnader ska grundläggas på en nivå på minst + 2,5 m FG (färdigt golv). I de låglänta norra och nordöstra delarna av planområdet kan utfyllnader erfordras varvid anvisningarna i den geotekniska utredningen Bohusgeo 2009-05-05 ska följas. Vid projektering av gatumark får en bedömning göras i projekteringskedet om lämplig gatunivå samt behov av utfyllnad då nivån måste anpassas till den ombyggnad av väg 160 som studeras via en förstudie och vägarbetsplan.

Bergsområdena i sydväst genererar dagvatten som idag leds genom planområdet i dagvattenledningar och öppna diken via Torpbäcken ut i Svälte kile. Även efter utbyggnaden av planområdet kommer detta vatten fortsätta att ledas förbi planområdet. Syftet är att inte väsentligt ändra de hydrologiska förhållanden som råder

uppströms och nedströms området. I dagvattenutredningen som utgör bilaga till planförslaget, samt under rubriken *Vatten, avlopp och omhändertagande av dagvatten* i detta dokument, redogörs närmare för hur dagvattenhanteringen i planområdet ska utföras.

Service och kollektivtrafik

Intill planområdet finns Rotviksbro handelsområde med livsmedelsaffär, restaurang, bilhandel och bensinstation. Planläggning pågår för att utöka butiksytan. På Torp köpcentrum som ligger ca 8 km från planområdet finns ett stort utbud av kommersiell service samt tillgång till dagligvaruhandel och apotek.

Vårdcentral och bibliotek finns i Norgårdens centrum i Källdal ca 9 km från planområdet.

Kollektivtrafiken är väl utbyggd och orten kan nås från Lysekil, Orust, Stenungsund och Uddevalla. Från busstationen i Uddevalla avgår 37 bussturer per dygn till Rotviksbro under vardagar, ca 18 turer lördag och 14 turer söndag. Henån-Rotviksbro trafikeras med 15 turer vardagar, 7 turer lördagar och 6 turer söndagar. En busshållplats med hög standard och väntkur finns öster om cirkulationsplatsen vid väg 161 samt en busshållplats med låg standard utan väntkur vid väg 160. Busshållplatsen vid väg 160 föreslås slopad. Se vidare under rubriken *Gator, vägar och gång- och cykelvägar*.

Friytor

Vistelseytor för rekreation och lek får anordnas inom kvartersmarken. Inom gångavstånd från planområdet finns fina naturmarker för rekreation med betade strandängar, fågeltorn och närhet till skog.

Vattenområden

Planområdet tillhör ett avrinningsområde som avvattnas mot Naturreservatet Havstensfjorden samt Natura 2000- området Svälte kile. I planområdet ingår Rotviksbäcken samt dike som rinner under väg 160 ut i Svälte kile (Torpbacken).

Gator och trafik

Gator, vägar och gång- och cykelvägar

Planområdet nås via en planerad huvudgata med gång- och cykelbana som ansluter till väg 160 (Rotviksbro-Stora Höga). Befintlig väg i planområdet förbättras och byggs om till en lokalgata som från huvudgatan leder fram till äldreboendet och förskolan. Angöringsvägar får anläggas på kvartersmark. Fastighetsägare som i dag har servitutsrätt för utfart eller äger del i befintlig

marksamfällighet Högås-Torp S:4 ansluts till lokalgatan. Utfartsförbud mot lokalgatan läggs utmed västra fastighetsgränsen för Högås-Torp 1:8 för att förhindra att förskolan utsätts för buller avseende trafik till och från handelsområdet. Den västra av de två broar som finns vid den gamla lanthandeln skall hållas tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik för att boende och besökare i planområdet på ett enkelt sätt ska kunna nå handelsområdet.

Vägar på allmän platsmark samt angöring på kvartersmark ska utformas med beaktande av de krav som ställs av räddningstjänst och renhållning avseende utformning och dimensionering.

En förstudie enligt 14 a § Väglagen pågår parallellt med detaljplanearbetet och omfattar områden som ligger utanför detaljplaneområdet. I förstudien som är en egen process skild från detaljplaneprocessen, kommer samråd att ske med Länsstyrelsen, särskilt berörd allmänhet, Vägverket och miljöorganisationer m.fl. varför innehållet i studien här endast återges kortfattat. Efter förstudien kommer en vägarbetsplan att upprättas som beskriver hur vägbyggnaden m.m. kommer att utformas.

Preliminärt kommer förstudien att föreslå att väg 160 breddas så att ett vänstersvängfält tillskapas in till planområdet för söder ifrån kommande trafik, samt att det byggs en gång- och cykelväg från cirkulationsplatsen i korsningen mellan vägarna 161 och 160 in till planområdet.

Västrafik har genomfört en förstudie av busshållplatser där man undersöker förutsättningarna för att i framtiden bygga en ny omstigningsterminal i Rotviksbro, separerad från väg 161 nordost om cirkulationsplatsen. Busshållplatsen Rotviksbro Södra vid väg 160 har mestadels använts för att släppa av passagerare på de enstaka turer som vänder i cirkulationsplatsen och går tillbaka till Orust. Busshållplatsen föreslås avvecklas då den håller låg standard och Vägverket och Västrafik anser den nybyggda busshållplatsen öster om cirkulationsplatsen på väg 161 motsvarar de kommande behoven. Busshållplatsen vid väg 161 ligger inom 450 m gångavstånd från planområdet vilket får anses vara godtagbart.

Parkering

Parkering får anordnas på kvartersmarken samt på område med beteckningen P.

Goda allmänna kommunikationer gör det möjligt att åka buss till äldreboendet och förskolan. Trots detta förväntas en stor del av personal och besökande använda bil. Enligt Uddevalla kommuns parkeringsnorm från 1994 bör parkeringsbehovet för en förskola utanför tätorten beräknas till 15 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea, vilket skulle motsvara 21 parkeringsplatser för 1400 m² bruttoarea. Som jämförelse har förskolan i Sunningen 28 platser för 5-avdelningar.

För äldreboende saknas en fastställd parkeringsnorm varför en beräkning av parkeringsbehovet får göras.

Personal	25 (samtidigt närvarande dagtid)
Besökande	6
Boende	3
<u>Hemtjänst</u>	<u>6</u>
Totalt	40 parkeringsplatser

Sammanlagt bör planeras för ca 65-70 parkeringsplatser som kan samutnyttjas för äldreboende och förskola. Då det förutsätts att åtminstone en del av personalen kan antas åka buss till arbetet och att alla besökande inte beräknas vara närvarande samtidigt, uppnås ett effektivt samutnyttjande av tillgängliga parkeringsplatser.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet har mycket svag marklutning och får anses ha god tillgänglighet för rörelsehindrade. Tillgänglighetsanpassning av kvartermark och byggnader får bevakas i bygglov-, byggnämnan- och projekteringsskedet. För den gång och cykelväg som planeras utmed väg 160 får tillgänglighetsfrågorna bevakas i den kommande vägarbetsplanen.

Störningar

Djurhållning m.m.

Planområdet är beläget i jordbruksbygd och är omgivet av såväl beteshagar som åkermark. Allergener som avsöndras från pälsdjur i saliv, hud, avföring och urin, kan framkalla överkänslighetsreaktioner hos allergiska personer. Hästallergener är starkt allergiframkallande medan nötboskap inte anses vara det i någon högre grad. Boverket arbetar med en översyn av riktlinjer för hästhållning intill bostäder. Senare tids forskning visar att allergenspridningen avtar mycket snabbt med avståndet från stall och gödselstad och att det framför allt är spridning av allergener via kläder som använts vid ridning och stallarbete som förorsakar problem för allergiker.

Betesmark som betas av nötboskap finns både öster och väster om planområdet på ca 80-100 m avstånd. En stallbyggnad med en mindre hästverksamhet med sluten gödselstad finns drygt 600 m nordost om planområdet, men kan inom en snar framtid komma att utökas till att bli en medelstor hästanläggning (ca tjugotalet hästar). Jordbruksmarken nordost om cirkulationsplatsen (ca 200 m från planområdet) samt mellan väg 161 och Lanesundsvägen, används för vallodling samt efterbete med häst.

I detaljplanesammanhang har tidigare ett avstånd på minst 200 m mellan stall och bostäder tillämpats inom kommunen för en medelstor hästanläggning, medan närhet till beteshagar har bedömts utifrån vad som är lämpligt på den aktuella platsen.

Närhet till beteshagar med nötboskap och stall med hästar bedöms inte förorsaka några hälsorisker för den nya bebyggelsen.

Om gödsel ska spridas närmare än 200 m från detaljplaneområdesgräns måste anmälan göras till kommunen enligt de lokala ordningsföreskrifterna i Uddevalla kommun.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kap MB skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Havstensfjorden ingår i Länsstyrelsens förteckning 14 FS 2002:474 över musselvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten SFS 2001:554. Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Buller

Den största bullerkällan i planområdet utgörs av trafikbuller från väg 160 och 161 samt den trafik området själv genererar när det är utbyggt.

Planområdet samt en eventuell framtida kommande villabebyggelse och seniorboende beräknas sammantaget medföra högst 700 tillkommande fordonsrörelser per dygn vilka dock kan bli färre om kollektivtrafiken utnyttjas. Av fordonsrörelserna beräknas ca 17 % vara hänförligt till framtida utbyggnad av boende. Ett par transporter i veckan avser tung trafik (sopbil, varutransporter m.m.).

Den planerade utbyggnaden av handelsområdet beräknas öka fordonsrörelserna i Rotviksbroområdet med ca 2000 fordonsrörelser per dag jämfört med befintlig trafik. De nya byggnaderna på handelsområdet kommer att förläggas utmed väg 161 och bildar då en ljudavskärmning som skyddar planområdet från trafikbuller från väg 161 och handelsområdets parkeringsytor, vilket väsentligt kommer att reducera vägtrafikbullret i planområdet. I utställningshandlingen för handelsområdets detaljplan finns en planbestämmelse om att verksamheter samt tekniska anläggningar inte får vara störande för närliggande bostäder. En framtida inlastningsgata för varutransporter planeras strax norr om Rotviksbäcken på handelsområdet. Antalet lastbils och varutransporter är under dagens förhållanden ca 5-10 st per dag, och beräknas öka endast obetydligt då man redan idag får i det närmaste dagliga leveranser av livsmedel.

Andra störningskällor är återvinningsstationen för förpackningsinsamling på handelsområdet samt lossning av pellets vid den planerade närvärmecentralen. Lossning av pellets sker ca en gång varannan vecka, pågår under en kort tid och beräknas enligt uppgift från en leverantör uppgå till ca 55 dBA. Vid återvinningsstationen kan ljudstörningar uppstå när återvinningskärl och containrar töms. Störningen bedöms som kortvarig och sällan förekommande.

Genom Rotviksbro passerar vägarna 160 mot Henån och 161 mot Lysekil. Väg 161 har enligt Vägverkets trafikflödesmätning från 2005 en årsmedeldygnstrafik på ca 6500 fordonsrörelser på sträckan Rotviksbro-Lysekil.

Väg 160 har i en mätning från 2005 ca 4900 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Vintertid finns mätningar på ca 3600 fordon per dygn och sommartid på ca 6400 fordon. Enligt den kommunomfattande bullerkartläggningen från 2007 av de allmänna vägarna belastas planområdet idag inte av buller överstigande de riktvärden på 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad eller 70 dBA maximal nivå vid uteplats som anges i Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen.

Vid en överslagsberäkning av ökningen av fordonsrörelserna till följd av planområdets och handelsområdets utbyggnad samt förväntad trafikökning mellan år 2005 och 2025 har utgångspunkt tagits från Vägverkets stickprovsmätning 2005-08-09, mätpunkt 8110008, som utvisar ett normalt sommarvärde när trafikbelastningen är högre än under höst och vinter. Kortvariga höga trafiktoppar som inträffar vid t.ex. långhelger har ej beaktats i beräkningen. En tredjedel av trafikökningen p.g.a. handelsområdets utvidgning har bedömts tillhöra väg 160. Då lastbilstransporterna till planområde och handelsområde är mycket få särskiljes dessa av förenklingskäl inte vid beräkningen. Personbilstrafiken förväntas behålla samma nivå år 2025 som år 2005, medan lastbilstrafiken förväntas öka med 69% enligt Vägverkets omräkningstabeller för övriga vägar.

	<u>Utbyggt område</u>	<u>År 2025</u>
Personbilar stickprov	5950	5950
Lastbilar stickprov	377	637
Planområdets trafik	700	700
Trafik utökad handel	<u>666</u>	<u>666</u>
Summa	7693	7953

Vid en överslagsmässig beräkning av bullernivå med hjälp av snabbtabeller med utgångspunkt från 8000 fordonsrörelser per dygn, tung trafik som uppgår till högst 10 % och med en fordonshastighet på 70 km/h beräknas 55 dBA ekvivalent nivå understigas ca 80-85 m från vägmitt på väg 160. Vid en fordonshastighet på 50 km/h blir motsvarande värde 50 m från vägmitt. Planområdets kvartersmark för äldreboende och förskola beräknas därmed inte utsättas för trafikbuller överstigande riktvärdena.

Vid en bedömning av den samlade bullersituationen i planområdet beräknas några riktvärden för buller inte överskridas i planområdet.

Farligt gods

Väg nr 161 från Uddevalla till cirkulationsplatsen i Rotviksbro samt väg nr 160 från cirkulationsplatsen mot Stora Höga är utpekade av Länsstyrelsen som transportleder för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands läns riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods ska riskhanteringsprocessen beaktas i detaljplaner inom 150 m från trafikled för farligt gods.

En riskanalys gjordes 2007-01-16 i samband med arbetet för att upprätta detaljplan för utvidgning av Rotviksbro handelsområde. Av denna framgår att det i huvudsak är petroleumprodukter såsom bensin och diesel som transporteras på vägen med ca tre transporter per dag. Trafikflödet uppgick totalt till 4880 fordon i genomsnitt per dygn år 2005 varav 300 utgjorde lastbilstransporter. Fordonshastigheten är begränsad till 50 km/h i cirkulationsplatsen. Även om denna riskanalys är gjord med utgångspunkt i nyetablering av enklare affärsbyggnader får den ändå anses ha viss tillämpbarhet när det gäller säkerhetsavstånd till planerad bebyggelse i planområdet.

I riskanalysen finns en sammanställning över rekommenderade skyddsavstånd för olika typer av bebyggelse och anläggningar. Skyddsavståndet räknas från väggkant.

Skyddsavstånd	Väg för farligt gods
0-30 m	Område fritt från bebyggelse
30-50 m	Bostäder, mindre verksamheter och samlingslokaler (max 50 personer) samt parkering, högsta byggnadshöjd 4 våningar
50-60 m	Bostäder, mindre verksamheter och samlingslokaler (max 50 personer) samt parkering, högsta byggnadshöjd 8 våningar
60-100 m	Större samlingslokaler och samlingsplatser typ idrottsarenor
> 100 m	Ingen särskild hänsyn behöver tas

Skyddsavstånd	Bensinled
0-20 m	Område fritt från bebyggelse
20-60 m	Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler (max 50 personer) samt parkering
60-100 m	Bostäder, verksamheter, samlings- och fritidslokaler och samlingsplatser typ idrottsarena samt parkering.
>100 m	Ingen särskild hänsyn behöver tas

Skyddsavstånd	Bensinstationsområde
> 18 m	Från byggnad till mätarpump
> 25 m	Från lossningsplats av tankfordon

Slutsatsen av riskanalysen var att nytillkommande handelsbyggnader kunde placeras 50 m från väg 160 och då verksamheten endast omfattade mindre samlingslokaler behövde inga säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

Förutsättningar för planområdet

Nybyggnadsförbud enligt 47 § väglagen råder 30 m från vägområdet för väg 160. En bensinstation finns nordost om planområdet på fastigheten Rotvik 1:9 intill livsmedelsbutiken Rotan, ca 130 m från planerat förskoleområde. Ytterligare en bensinstation finns norr om väg 161 ca 120 m från planområdet.

I detaljplanen föreslås ett äldreboende med maximalt 50 bostäder samt en förskola med max 6 avdelningar motsvarande ca 120 barn. Från förskoletomtens östra tomtgräns är det ca 70-80 m till vägkanten vid väg 160. Äldreboendets huskropp kommer att hamna mer än 100 m från transportleden då östra delen av kvarteretsmarken reserveras för parkering och endast får bebyggas med uthus. Av Räddningstjänstens yttrande i programsamrådet framgår att avståndet för förskolan kan accepteras under förutsättning att rekreations- och lekytor skyddas av en huskropp.

En planbestämmelse införs om att rekreations- och lekytor inom planområdet inte får anordnas närmare än 100 m från transportled för farligt gods om inte de till fullo skyddas av en sammanhängande huskropp gentemot transportleden.

Möjlighet att uppföra en närvärmecentral på fastigheten Högås-Torp 1:7 som ligger omedelbart väster om väg 160 planeras. En planbestämmelse införs om byggnadsförbud inom 30 m avstånd från väg 160 p.g.a det rekommenderade byggnadsfria avståndet till transportled för farligt gods i riskanalysen.

Avståndet mellan planerad bebyggelse och väg 160 samt närliggande bensinstationer bedöms med stöd av rekommenderade skyddszoner i riskanalysen som tillräckliga ur säkerhetssynpunkt.

Solbelysning

Sommartid har planområdet god solbelysning hela dagen. Under senhöst och vinter när solen står lågt har förskoletomten god solbelysning under förmiddag och eftermiddag medan äldreboendet har solbelysning fram till ca kl. 14.00.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och omhändertagande av dagvatten

En överföringsledning för kommunalt vatten och avlopp byggs ut till Rotviksbro och bebyggelsen i planområdet ansluts. Vatten och avlopp belastar således inte miljön i området. Ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att bildas. Den havsöringsförande Rotviksbäcken kommer inte att ta emot något dagvatten från planområdet. Marken består av lera som försvårar infiltration varför det dagvatten som inte omhändertas på tomtmark måste kunna avledas till utjämningsmagasin.

Enligt de riktlinjer för dagvattenhantering i Uddevalla kommun som antogs av kommunfullmäktige 2008-11-12, ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt (LOD) på tomtmark genom infiltration och utjämning. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt ska ledas vidare till ett utjämningsmagasin (t.ex. fördröjningsmagasin, dammar och våtmarker) där det fördröjs innan det leds vidare till recipienten. Dagvattnet ska om möjligt reduceras, fördröjas och renas genom användning av öppna dagvattensystem. Dagvatten som betecknas som förorenat skall renas. Dagvatten ska inte släppas ut i områden där dagvattnet skadar värdefull natur eller biologisk mångfald.

En dagvattenutredning har gjorts för planområdet av BBK Teknik och miljökonsulter 2009-04-20. För bakgrundsinformation, utformning och kapacitet hänvisas till dagvattenutredning som bifogas planhandlingarna som bilaga. De delar av utredningen som redovisas här är preliminära och gjorda innan planområdets avgränsning blev klar, varför den slutliga utformningen och dimensioneringen av anläggningen bör göras i projekteringskedet.

Dagvattnet från tak infiltreras på tomtmark för att minska risken för långtidssättningar invid byggnaderna. Övrigt dagvatten från hårdgjorda ytor bedöms kunna tas omhand på ett sätt som kombinerar infiltration, utjämning och rening. Dagvattnet samlas upp i DSA-dräneringsrör som är perforerade och både släpper in och ut vatten. Det vatten som inte infiltreras i omgivande mark leds via dräneringsrören till en öppen dagvattendamm för fördröjning där slam och föroreningar avsätts, innan vattnet går vidare ut i Torpbäcken till den slutliga recipienten Svälte kile. Dammen kan placeras i planområdets lågpunkt invid Torpbäcken på fastigheten Högås-Torp 1:7, där den läggs parallellt med Torpbäcken och kan brädas till denna via ett utskov. Till viss del kommer dammen att ligga inom nybyggnadsförbudet för byggnader och anläggningar enligt 47 § Väglagen, som för väg 160 utgör 30 m från väggkant.

Dammen kan utformas estetiskt tilltalande och bli en tillgång för planområdet ur upplevelsesynpunkt. Inloppet till dammen kan utformas med en djupare del där avsättning av grövre föroreningar sker. Denna del rensas från slam regelbundet som läggs på deponi. Resten av dammen kan utformas i meandring med hjälp av stenblock så att uppehållstiden för vattnet i dammen blir så lång som möjligt. Dagvatten från hårdgjorda ytor vid närvärmecentralen bör renas med en oljeavskiljare innan det leds till dammen. En bestämmelse införs om att dammen ska förses med tillfredsställande skydd mot barnolycksfall.

Dammen som har till syfte att rena och fördröja dagvattnet dimensioneras med en viss överkapacitet och ska kunna innehålla s.k. 10-årsregn. För de mer sällan återkommande större regnen fungerar utskovet som bräddning mot bäcken.

Dammen kommer att bidra positivt till reningen av dagvattnet från planområdet. Vid befintliga outbyggda förhållanden beräknas recipienten belastas med 435 kg/år av SS (suspenderad substans). Vid utbyggnad av planområdet beräknas SS ökas till 800 kg/år, men tack vare reningen i dammen minskar den totala belastningen SS till 245 kg/år, d.v.s. betydligt mindre än under nuvarande förhållanden. Dammen ger även en positiv effekt på reningen av fosfor. Övriga tungmetaller beräknas i genomsnitt renas till 50-60% och kväve till ca 25%.

Bestämmelser införs i detaljplanen att anvisningar i dagvattenutredningen BBK 2009-04-20 ska följas.

Befintlig dagvattenledning genom planområdet kan komma att behöva flyttas.

Uppvärmning

Ingen fjärrvärme finns i eller i närheten av planområdet. Av miljöskäl bör inte fossila bränslen användas för uppvärmning av byggnader. Likaså bör uppvärmning med elpannor och direktverkande el begränsas då elkraft ofta produceras av fossila bränslen.

Detaljplanen reglerar inte på vilket sätt bebyggelsen ska värmas upp då detta avgörs i byggnämndens beslut med utgångspunkt i Boverkets byggregler BBR. Enligt 23 § lagen om energideklaration för byggnader, ska den som uppför en byggnad med en golvarea större än 1000 m² låta utreda och redovisa alternativa energisystem innan byggnadsarbetet påbörjas.

För uppvärmning av bebyggelsen i planområdet finns flera möjliga alternativ. En närvärmecentral med eldnings av biobränsle kan t.ex. förse både äldreboende, förskola och omgivande bebyggelse med värme. Preliminärt bedöms en biobränsleanläggning om ca 300 kW tillförd energi vara tillräcklig för äldreboende och förskola. Om närvärmecentralen har en tillförd installerad effekt överstigande 500 kW är verksamheten anmälningspliktig till kommunen. Ett annat alternativ är jordvärme respektive bergvärme som utvinnet energi ur marken. Vattenburen luftvärme som utvinnet energi ur utomhusluften är också möjlig för uppvärmning av enskilda byggnader. Systemen kan kombineras med solfångare på tak för uppvärmning av varmvatten sommartid samt värmepumpar som återvinner värme ur inomhusluften. Biobränsle är en förnyelsebar energikälla och ekonomiskt konkurrenskraftig men kräver en panncentral med förvaringsutrymme för biobränslet samt regelbunden tillsyn. Luftvärme, jordvärme och bergvärme kräver tillskott av el under den kalla perioden av året.

I detaljplanen avsätts mark som medger att en närvärmecentral får byggas.

El, tele

Inom planområdet finns elledningar samt telekablar som kan komma att behöva flyttas.

Befintlig transformatorstation på Rotvik 1:9 kan behöva byggas ut för att förse planområdet med el. Tillräckligt utrymme för utbyggnad finns. Ett fritt utrymme på 5 m ska finnas mellan transformatorbyggnaden och närmaste bebyggelse.

Planområdet bör förberedas för tele och bredbandskommunikation.

Avfall

Kommunen ansvarar för sophämtning. I kommunen sker källsortering av avfall. Närmaste återvinningsstation för förpackningsinsamling finns idag på handelsområdet i Rotviksbro och för grovsopor på Havskurentippen i norra delen av Uddevalla tätort.

Administrativa frågor

I samband med genomförandet av detaljplanerna kommer nya fastigheter att avstyckas. I planområdet finns en befintlig marksamfällighet Högås-Torp S:4 som delvis föreslås tas bort och ersättas av servitut.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän platsmark (gator, park och naturmark) samt dagvattenhantering.

En planbestämmelse om marklov för trädfällning inom område med beteckningen NATUR införs för säkerställande av att trädzonen invid bäcken bibehålls.

Lovplikten utökas med krav på marklov för schaktning och utfyllnad vilket säkerställer att marken inte belastas på ett sätt som är olämpligt ur geoteknisk synpunkt.

Vatten och avlopp ansluts till kommunal VA-ledning och ett verksamhetsområde ska bildas.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planarbetets bedrivande

Detaljplanen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Marianne Magnusson som planförfattare.

Revidering den 15 oktober 2009

Plankartan har reviderats efter utställningen. Planbestämmelserna b₁ respektive b₂ har förtydligats i sin innebörd, så att det klart framgår inom hur stor byggnadsarea det är tillåtet med en förhöjd byggnadshöjd. Ändringar av redaktionell karaktär har även skett av plankartan och planbeskrivningen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
Planchef

Marianne Magnusson
Planarkitekt