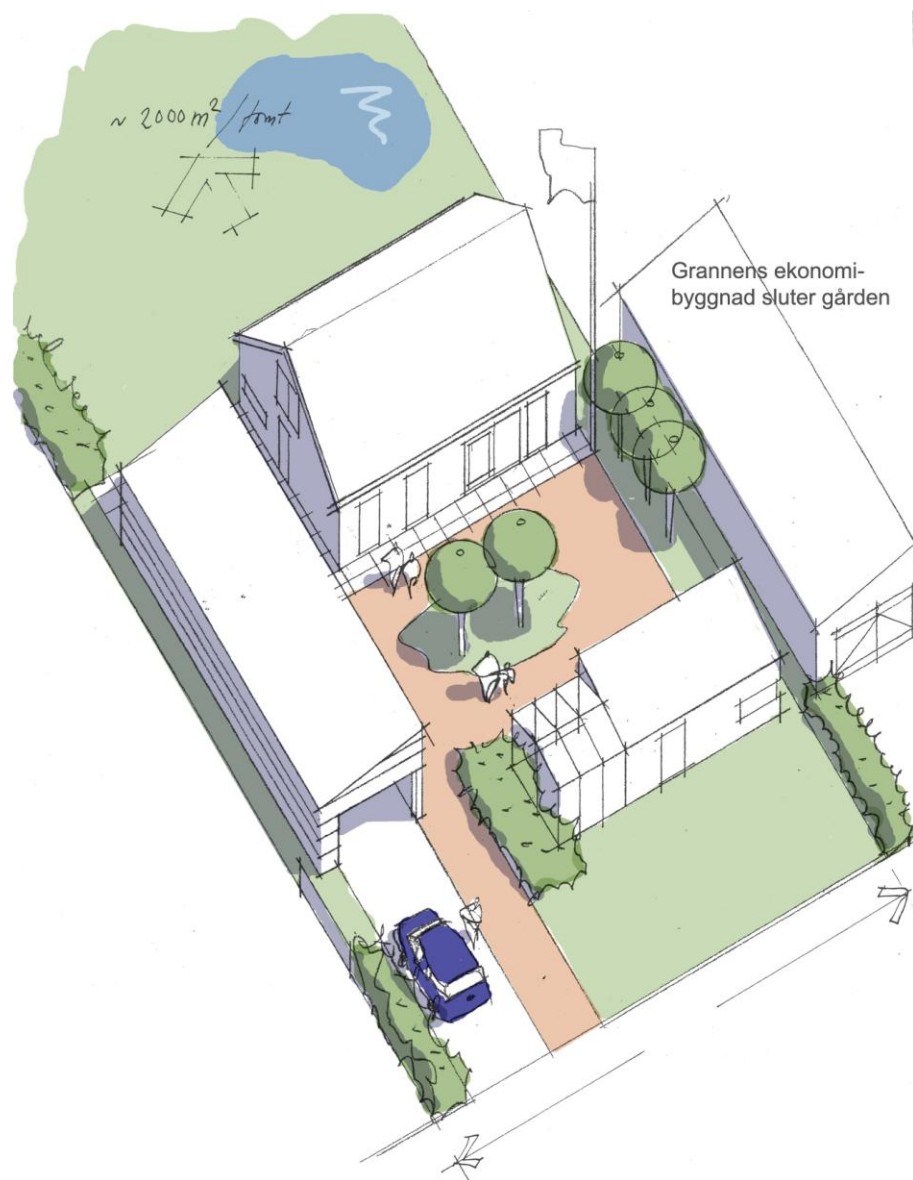




PLANBESKRIVNING

tillhörande

Detaljplan för del av
Smedseröd 1:2

Herrestad
Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Ditrix AB, 24 november 2008

reviderad 14 maj 2009

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:1000)

Till detaljplanen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Inventering av objekt som omfattas av biotopskydd (Naturcentrum AB, daterad 20 augusti 2008)
- Geoteknisk utredning (Bohusgeo AB, daterad 17 resp 18 november 2008)
- Förprojektering av infartsväg och va-ledningar (Aqua Canale, daterad 12 mars 2009)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens genomförande möjliggör byggnation av 14 grupphus (gårdsvillor) utmed en bygata.

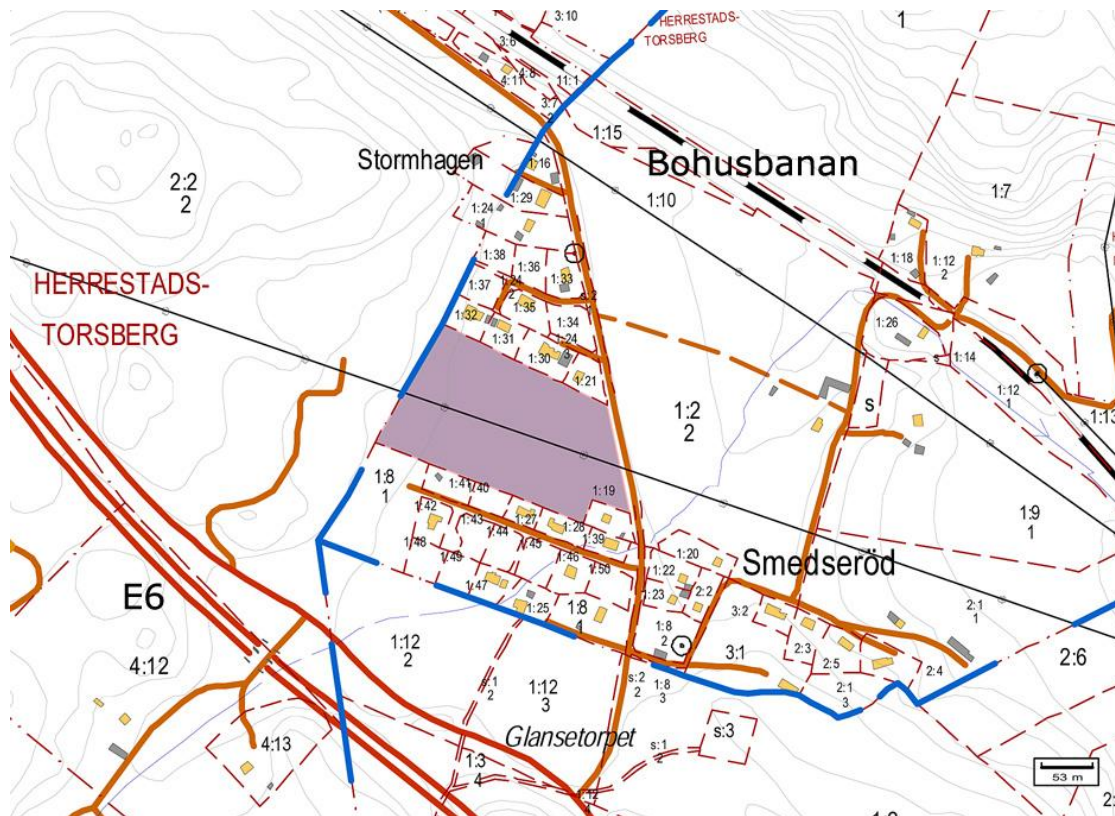


Några gårdsvillor har entré genom lider i uthuset, även kallad ekomonombyggnaden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger mellan E6 och Bohusbanan ca 9 kilometer nordväst om Uddevalla och ca 1 kilometer norr om Torp köpcentrum.



Planområdet

Planområdet sammanfaller med den västra delen av fastigheten Smedseröd 1:2 som avgränsas i öster av Smedseröds-vägen. I norr går planområdet fram till fastigheterna Smedseröd 1:21, 1:30, 1:31 och 1:32 och i söder fram till Smedseröd 1:19, 1:27, 1:28, 1:40 och 1:41. I väster går området fram till Herrestads-Torsberg 4:15 som sammanfaller med den skogsbeklädda bergsfoten.

Areal

Planområdets totala areal är ca 3,2 hektar.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige i november 2002, framgår bland annat kommunens ställningstagande till allmänna intressen:

Mål och strategier för bebyggelseutvecklingen

Bebyggelsen skall enligt kommunens antagna vision "erbjuda valmöjligheter, olika upplåtelseformer samt fördelaktiga kostnader jämfört med omvärlden". Kommunen skall ha god planberedskap för boende, verksamheter och service av olika slag i för dem lämpliga lägen. Bostäder, arbetsplatser och service skall enligt visionen lokaliseras så att förutsättningar skapas för en på sikt minskad energianvändning och en förstärkning av bussnätet. Området med boende utvecklas mot hållbara system med ny kunskap och teknik.

Smedseröd benämns i översiktsplanen som "övriga områden". Detta innebär bland annat att Smedseröd inte omfattas av riksintressen och/eller regionala intressen.

Översiktsplanen innefattar Smedseröd i möjliga utvecklingsområden där grundkraven på service enligt PBL, 2 kap uppfylls. Detta krav är uppfyllt om det finns tillgång till kollektiva färdmedel som möjliggör dagliga arbets- och inköpsresor till större tätort.

I Översiktsplanen står vidare: *Större delen av den tillkommande bebyggelsen styrs till de befintliga större orterna Uddevalla och Ljungkile. I övrigt eftersträvas en lokalisering i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper... Efterfrågan på attraktiva bostadslägen kan tillgodoses med bevarande av natur- och kulturmiljövärden om VA-frågan kan lösas tillfredsställande.*

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

För Smedseröd 1:24 beläget direkt norr om planområdet, antogs juni 2005 en detaljplan omfattande åtta nya bostadstomter.

För Smedseröd 1:8 m fl beläget rakt söder om planområdet, antogs 14 juni 2007 en detaljplan omfattande 12 nya villatomter för enskilt byggande.

Program och samråd för planområdet

Miljö- och Stadsbyggnad upprättade 22 februari 2006 "Program till detaljplan för bostadsbebyggelse i Smedseröd". Programmet syftade till att belysa övergripande och gemensamma frågor utifrån olika markägares önskemål att bygga bostäder inom området. Programmet visade på en möjlig utbyggnad av 50-60 bostäder i Smedseröd. Programmet var ute på samråd mars-april 2006.

Synpunkter från sakägare, myndigheter m fl är sammanfattade i "Redogörelse för programsamråd". Följande huvudfrågor ansågs behöva belysas i det fortsatta planarbetet:

- Dagvattenhanteringen
- Hänsyn till viltets rörelser och passage av väg E6
- Bullersituationen från väg och järnväg.
- Trafiksäkerheten i anslutning till väg och järnväg.
- Geotekniska förhållanden.

Program och Redogörelse för programsamråd behandlades av Miljö och stadsbyggnadsnämnden i maj 2006. Nämnden beslutade att programmet och de kommentarer som kommit fram, skulle ligga som grund för kommande detaljplaneläggningen. Området delades upp i flera delområden.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade 17 augusti 2006 att undanta vissa delar av programområdet för bebyggelse för att inte störa viltets rörelser till och från viltpassagen över E6. Detta påverkar planområdet Smedseröd 1:2 i den sydvästra delen.

Samrådshandlingar upprättades 28 november 2007 av Ditrix AB. Handlingarna skickades ut på samråd februari-mars 2008. Samrådsredogörelsen upprättades av Miljö och Stadsbyggnad 3 juni 2008. Sedan dess har bland annat följande kompletteringar gjorts:

- En underhandsredovisning av den geotekniska undersökning har redovisats.
- Inventering av objekt som omfattas av biotopskydd har genomförts.
- Grundkartan har kompletterats.
- Beskrivningen av den tillkommande bebyggelsen har kompletterats.

Förenlighet med Miljöbalken

Närliggande riksintresse är E6:an som byggts ut till motorvägsstandard förbi Torp/Grytingen. Planen bedöms inte vara i konflikt med gällande riksintressen/hushållningsregler utan vara förenlig med Miljöbalkens intentioner.

Miljöbedömning

När en detaljplan upprättas, ska kommunen avgöra om en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) behöver genomföras. Miljöbedömningen ska motiveras.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Planen avser ett mindre område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ett genomförande av detaljplanen kan inte antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

Länsstyrelsen har under programsamrådet framfört att man delar kommunens uppfattning om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark, vegetation och djurliv



Utsikt mot dalen i sydost

Smedseröd ligger i en vacker dalsänka som orienterar sig i nordvästlig - sydöstlig riktning. Den öppna marken är bebyggd med villor i västra delen och utgörs av ängs och åkermark i den övriga delen. Dalsänkan sluttar svagt mot sydost och omges av berg och vegetation som inramar och skyddar mot starka vindar. Solmässigt upplevs området som ljust utan skuggande partier där bostadsbebyggelsen planeras.



Planområdet Smedseröd 1:2 utgörs huvudsakligen av svagt sluttande åkermark och ett skogsklätt bergparti i väster.

I programarbetet har djurlivet och dess förutsättningar att utnyttja viltbron över E6 uppmärksammats. Denna detaljplans redovisning av mark för bostäder tar fasta på de avgränsningar mellan bebyggelse och naturmiljö som Miljö och Stadsbyggnad tillsammans med Karlstad Universitet kommit fram till. Bebyggelseområdet minskades efter programsamrådet.

En inventering av objekt som omfattas av det generella biotopskyddet daterad 20 augusti 2008 genomfördes av Naturcentrum. Den redovisar åtta objekt som kan omfattas av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen i Västra Götaland beslutade 3 februari 2009 att ge dispens för att ta bort ett odlingsröse som i inventeringen beskrivs som otydligt och av ringa betydelse. Stenarna från röset ska förlänga eller förbättra de stenmurar som omgärdar planområdet, alternativt läggas upp i annat röse. Stenmurar i planområdets norra, östra och södra gräns ska bevaras.

Enligt samma beslut får arbetet med att göra kulvert över diket mot Smedserödsvägen inte utföras under perioden 15 april-30 juli av hänsyn till eventuell förekomst av groddjur.



Del av stenmur



Stenmurarna i planområdets norra, östra och västra gräns bevaras.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo och är daterad 17 resp 18 november 2008. Den visar att jordlagren från markytan i huvudsak är fast ytlager av silt och torrskorpelera med 2-3 meters tjocklek, lera med 5-25 meters mäktighet och därunder fast lagrad friktionsjord. I väster finns ett fastmarksparti. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredställande främst beroende på att markytans lutning är liten.

Eventuellt kan de planerade husen grundläggas direkt på mark. I annat fall kommer kompensationsgrundläggning eller grundläggning med spetsbärande pålar att erfordras. Innan grundläggningssätt väljs, bör den geotekniska undersökningen utökas så att lerans sättningsegenskaper kan bestämmas.

Radon

Planområdet klassas som normalradonmark.

Fornlämningar

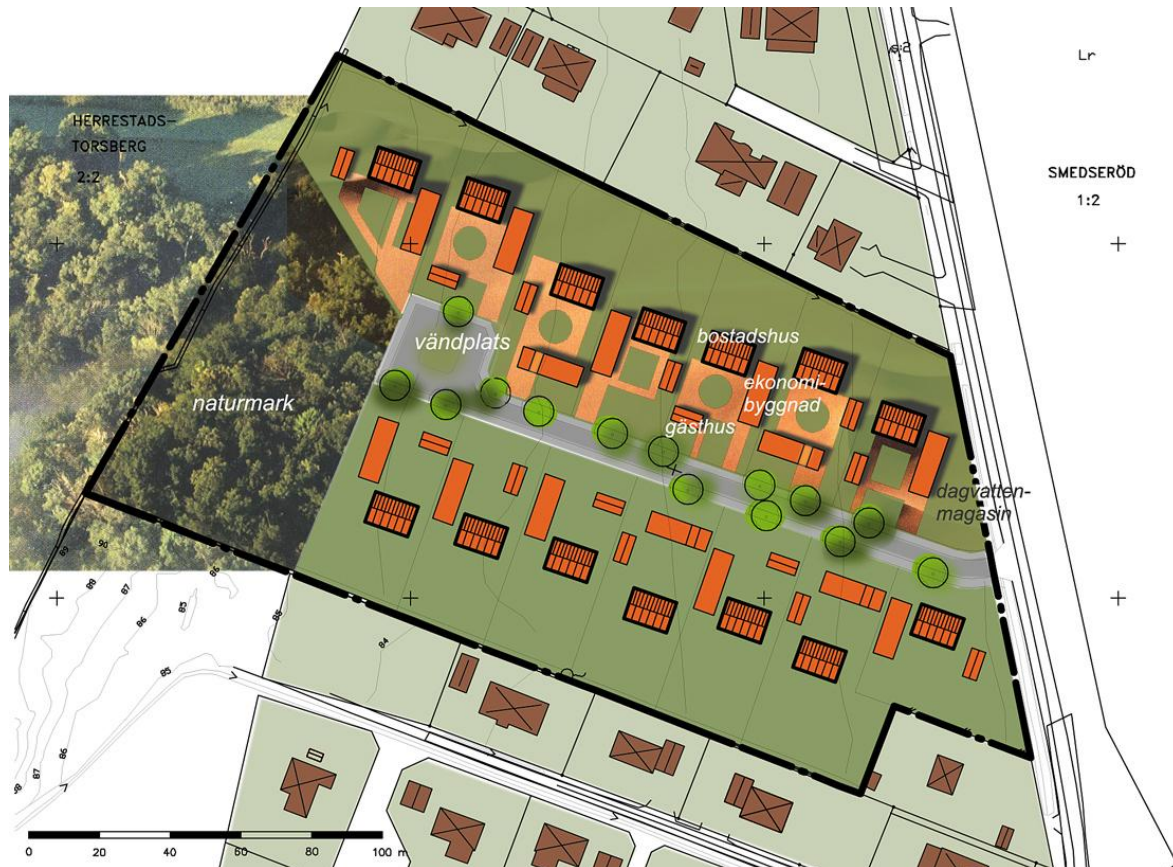
Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av ett 25-tal småhus uppförda längs Smedserödsvägen, mellan E6 och Bohusbanan.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse saknas inom planområdet.

Planen möjliggör att 14 grupphus, eller gårdsvillor, byggs. Inspiration har hämtats från äldre tiders bygata innan laga skifte genomfördes: Små gårdar ligger sida vid sida utmed en central bygata. Bygatan är den viktiga kontaktytan med övriga grannar.

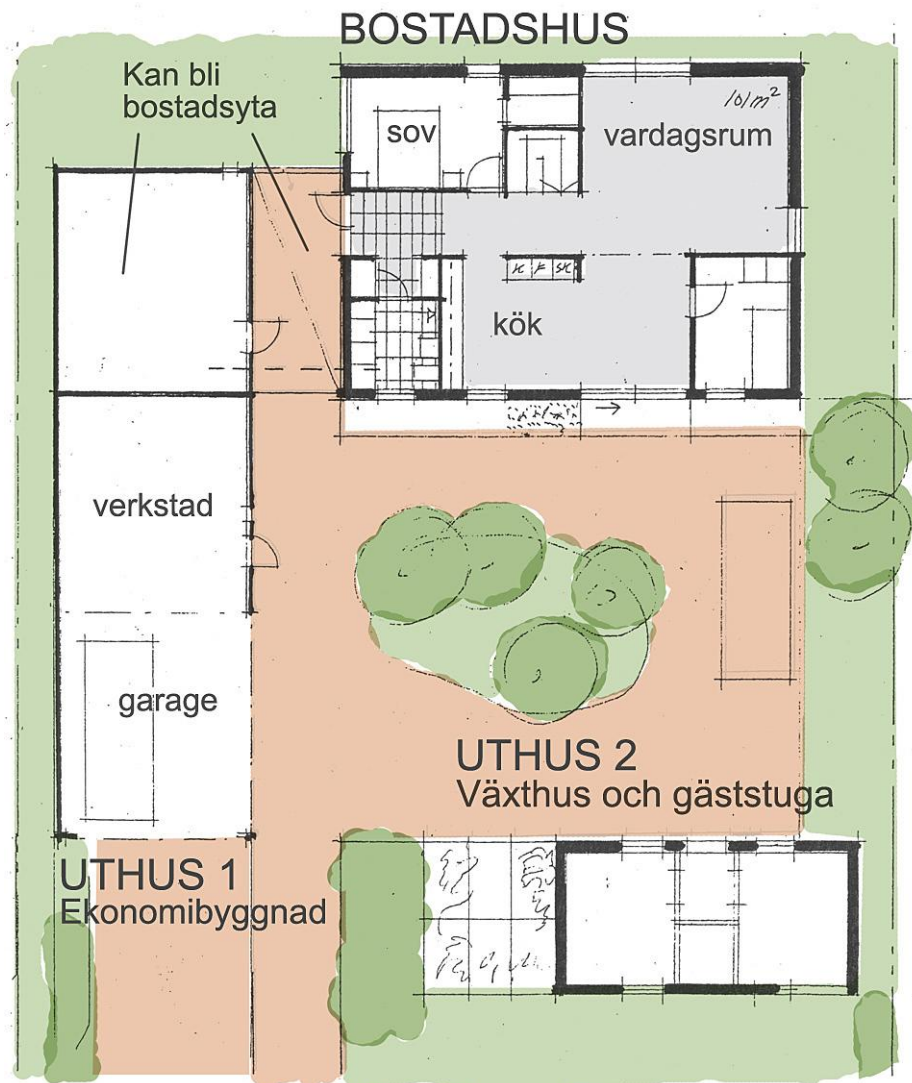


Planillustration

Tomterna är relativt stora med en yta mellan 1400 till 2000 kvm. Detta möjliggör 12 meters prickmark i både söder och norr mot planområdets grannar där byggnation *inte* är tillåten. Idén är att bebyggelsen koncentreras till ett stråk centralt på tomterna för att behålla det befintliga landskapets öppenhet samtidigt som man skapar mer intima gårdarum och en väl markerad och relativt sluten bygata.

Ett bostadshus och två uthus; en ekonomibyggnad och ett gästhus bildar en intim och kringbyggd gård.

Grannens ekonomibyggnad står för den fjärde fasaden kring gården och är fönsterlös. Gården kan indelas med mittrundel, grusade ytor, gräsytor, plantering för köksväxter utanför kök osv. Husen runt respektive gård kan placeras olika från tomt till tomt, t ex kan några fastigheter angöra den kringbyggda gården via lider genom ekonomibyggnaden för en bygata med ett varierat arkitektoniskt uttryck.



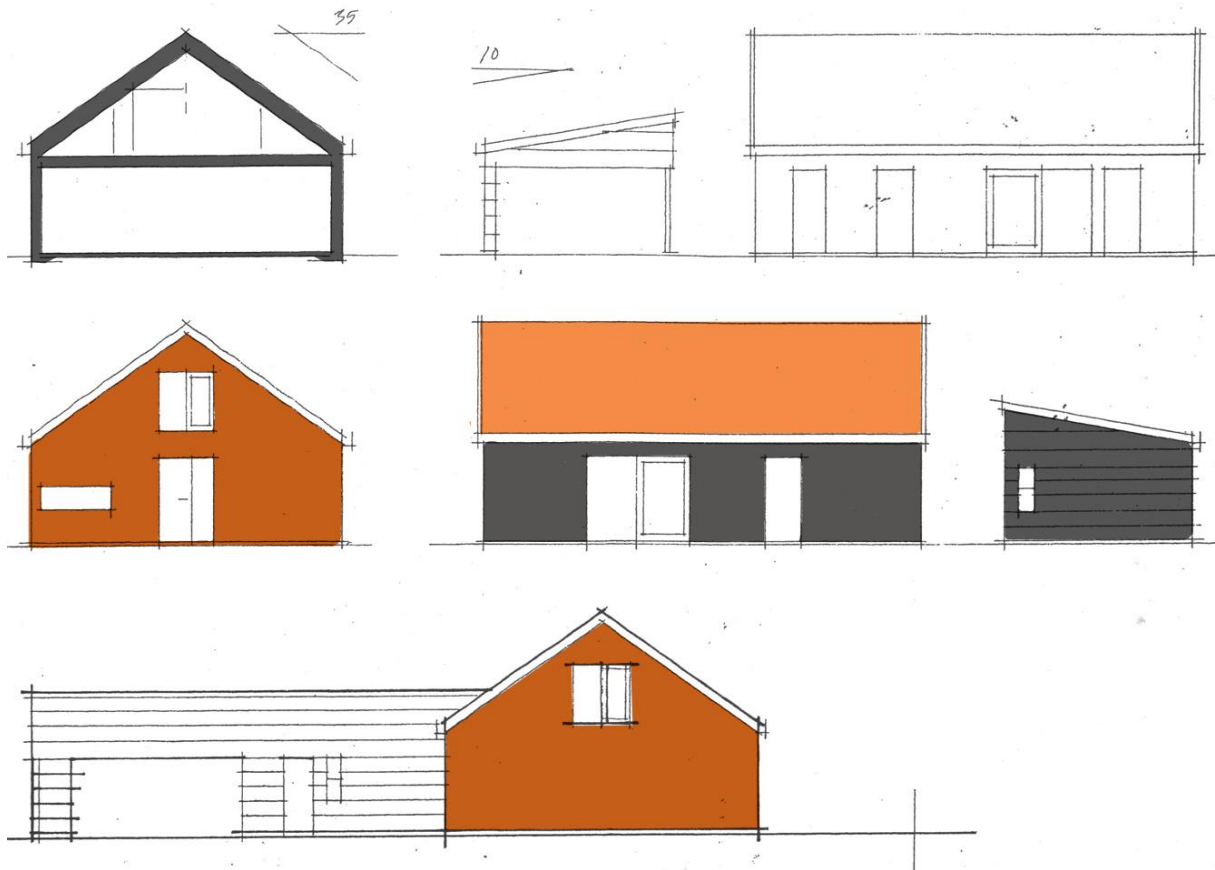
Planskiss på bostadshus, uthus och insynsskyddad gård.

Bostadshuset kan vara max 120 kvm i bottenvåningen med en vind som är inredningsbar om ca 60 kvm. Gästhuset kan vara max 30 kvm och ekonomibygnaden 110 kvm. Del av ekonomibygnaden kan inredas till bostad. Här kan en större tvättstuga inrymmas, relaxdel med bastu, kanske ett sovrum. Passagen mellan husen kan glasas in som ett generöst entrérum.

Planområdet fullbordar gruppen med småhus väster om Smedserödsvägen.

Friytor

Naturmark finns i planområdets västra del. Lekplats kan anordnas där. Närlek anordnas på respektive fastighet.



Förslag på fasader för bostadshus och uthus

Service

I Herrestad, ca 3 km österut, finns skola, barnomsorg och vårdcentral. Skola och barnomsorg finns även i Hogstorp, ca 4,5 km norrut.

Torp köpcentrum ligger inom 1 km avstånd. Här finns ett stort kommersiellt utbud med bland annat post och apotek.

Tillgänglighet

Befintliga höjdförhållanden talar för att tillgänglighetskraven i plan-och bygglagen kan uppfyllas utan kompromisser. Detta bevakas i bygglov-/bygganmälnsskedet.

Gator och trafik



Smedserödsvägen försörjer planområdet. Smedserödsvägen ansluter till riksnätet via väg 832 vid Torp.

Planområdet trafikeras av buss med hållplatsläge intill Smedserödsvägen. Vägverket har framfört att turtäten för linjen är så låg att arbetspendling inte är möjlig, något som skulle kunna innebära en risk för bilberoende för de nya invånarna. Läget i anslutning till väg 832 medför att bedömningen görs att det finns förutsättning för ett framtida kollektivtrafikutnyttjande. I Torp finns dessutom ett stort antal busslinjer.

Det finns markutrymme utefter hela Smedserödsvägen för att anlägga gång- och cykelväg. Utefter Smedserödsvägen finns redan gång- och cykelväg och till Torp kan man ta sig på ett trafiksäkert sätt genom en gång- och cykeltunnel under motorvägen.

Inom planområdet föreslås en lokalgata med bredd 5 meter med generösa sidområden. Den avslutas med en vändplats med radie minimum 9 meter. Gatan sammanfaller med rör och kabelnät som grävs ned för att ersätta befintliga luftledningarna.

Norr om planområdet ligger Herrestadsfjället som är av riksintresse för friluftslivet. För att nå dessa friluftsområden måste de boende passera Bohusbanan via plankorsning. För skol-, arbets- och övriga resor används dock inte dessa korsningar, utan Smedserödsvägen söderut. De närboende bedöms passera korsningen endast sporadiskt och då per fot och inte med bil med tanke på närheten till planområdet och det faktum att bilvägen slutar strax bortanför Bohusbanan.

Parkering

All bebyggelse ska tillgodose sitt parkeringsbehov på den egna tomten.

Störningar

Buller

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överstigas vid nyplanering av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalbullernivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå vid fasad

70 dBA maximalbullernivå på uteplats i anslutning till bostad

I en bullermätning som utförts 2003 av Byggmästartjänst AB visar på sammanvägda ekvivalenta ljudnivåer inom planområdet på 41-50 dBA dagtid och 35-41 dBA nattetid, vilket väl understiger riktvärden för god bebyggd miljö.

Avståndet till Bohusbanan är ca 300 meter. I planområdets norra del (som ligger närmast järnvägen) når maximalbullernivåerna 65-70 dBA. Eftersom nivåerna närmar sig gränsvärdet, finns för planområdets norra del en planbestämmelse om att skyddad uteplats med maximal ljudnivå > 70 dBA invid bostad ska ordnas.

Luft

Av Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning från 1998 som gjordes inför utbyggnaden av E6:an mellan Torp och Geddeknippen, framgår att luftföroreningarna är att betrakta som försumbara.

Pågående markanvändning

Jordbruksmarken används för foder och spannmålsproduktion. Brukningscentrum ligger ca 250 meter öster om planområdet. Enligt de lokala föreskrifterna för skydd av människors hälsa och miljö skall spridning av naturgödsel och avloppsslam närmare planlagt område än 200 meter anmälas till Miljö och Stadsbyggnadsnämnden.

Det finns för närvarande inga stall eller hästhagar i området. Smedseröd 2:4 hade häststallar fram till december 2007. De gårdar som kan hysa hästar är Smedseröd 2:4 och Smedseröd 2:1 som ligger på ca 400 respektive ca 250 meters avstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Överföringsledning för vatten och avlopp passerar längs Smedserödsvägens östra sida. Planområdet ansluts till överföringsledningen. Uddevalla kommun ansluter varje fastighet vid tomtgräns. Tomterna ansluts med självfallsledning som förläggs i den nya lokalgatan.

Dagvatten

Programområdet har en fördelaktig svag lutning med ett brett vägområde som underlättar dagvattenhanteringen.

Tak- och vägvatten ansluts till befintliga dagvattenledningar utefter den nya lokalgatan. För att fördröja större regnmängder anläggs en yttlig damm eller dagvattenmagasin i östra delen av planområdet rakt norr om lokalgatan.

Det är viktigt att bibehålla den naturliga infiltrationszonen i gräns mellan fastmarksområdet och åkermarken i väster för att undvika framtida grundvattensänkningar inom planområdet. Dimensionering av damm/magasin klarläggs i samband med projektering av VA-anläggningen inom området.

Avfall

Sophantering sköts av Uddevalla kommun. Återvinningsstation finns vid Torp köpcentrum.

Värme

Området planeras för uppvärmning el-patron med återvinning med värmepump på utgående luft.

EI

En 40 kV luftledning passerar genom området. Miloten har genomfört *Analys av magnetfältsutbredning från kraftledning TL623, Smedseröd 1:2* daterad 20 november 2006, som visar att luftledningarna skall grävas ner för att nå tillräckliga skydds- och säkerhetsavstånd enligt starkströmsföreskrifterna. Riktvärdet 0,2 microTesla skall underskridas, vilket är fallet ca tre meter från den nedgrävda ledningen. Rör och kabelnät dras under den nya lokalgatan som har ett vägområde med en bredd av tio meter. På vardera sidan av gatan ligger dessutom åtta meter prickmark för att hålla byggnader bort från gatan.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid sätts till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
Enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

REVIDERINGAR

Följande revideringar har gjorts av planhandlingarna efter utställning:

Plankarta

Komplettering av planbestämmelse om att skyddad uteplats krävs i planområdets norra del.
Revidering av vändplatsens form genom att mötet med lokalgatan har fasats av.

Planbeskrivning (denna handling)

Sida 2: Komplettering om att en förprojektering av infartsväg och va-ledningar utförts (Aqua Canale, daterad 12 mars 2009).

Sida 6: Länsstyrelsen i Västra Götalands beslutade 3 februari 2009 om att medge dispens för att ta bort ett odlingsröse inom planområdet.

Förtydligande att skyddsbestämmelserna av bevarandet av stenmurar gäller murarna i planområdets norra, västra och södra gräns.

Sida 8: Planillustrationen har uppdaterats med vändplatsens reviderade utformning.

Sida 11:

Komplettering om att det finns markutrymme utefter hela Smedserödsvägen för att anlägga gång- och cykelväg.

Sida 12: Ett felaktigt angivet riktvärde angående buller har tagits bort.

Notering om att en planbestämmelse om skyddad uteplats i planområdets norra del har lagts till.

Beskrivningen av dagvattenhanteringen har uppdaterats i enlighet med förprojekteringen.

Genomförandebeskrivning

Sida 2: Komplettering angående att samtliga nybildade fastigheter ska anslutas till Smedseröd ga:5.

Ditrix AB genom Åsa Fall och Stefan Werner