

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för bostäder inom

SMEDSERÖD

fastigheten Smedseröd 1:24 m fl
i Herrestad, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering 2002-11-14,
reviderad 2005-04-14

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- ✕ plankarta
- ✕ planbeskrivning
- ✕ genomförandebeskrivning
- ✕ fastighetsförteckning
- ✕ samrådsredogörelse
- ✕ utlåtande efter utställning och underrättelse

DETALJPLANENS SYFTE

En ökad efterfrågan på bostäder utanför tätorten, i tätortsnära lägen, har aktualiserat en utredning angående förutsättningarna för att få fram tomter i Smedseröd. Uppskattningsvis 20 hektar mark bedöms ha likartade förutsättningar för exploatering. Denna detaljplan kan utgöra en första etapp i en sådan exploatering och omfattar 8 nya tomter. Till skillnad från byggande inom tätorten föreslås här stora tomter (1300-1600 kvm) och rejält tilltagna byggrätter i överensstämmelse med ett traditionellt byggande på landet.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 9 km nordväst om Uddevalla och 1 km från Torp köpcenter, mellan riksväg E6 och Bohusbanan. Området utgörs av åkermark, inklusive 3 bebyggda fastigheter, mellan ett bergsparti i väster och en allmän väg i öster. Marken har en medellutning av cirka 4% mot vägen.

Totalt omfattar planområdet cirka 2,1 hektar.

All mark inom planområdet är i privat ägo.

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/riksintressen

I kommunens översiktsplan från 1990 ingår Smedseröd i "Övriga områden". Det innebär bl a att Smedseröd inte omfattas av riksintressen och/eller regionala intressen.

Närliggande riksintresse utgörs av riksväg E6 vilken nu byggts ut till motorvägsstandard förbi Torp/Grytingen.

Översiktsplanen innefattar Smedseröd i möjliga utvecklingsområden där grundkraven på service enl PBL, 2 kap. uppfylls:

....tillgång till kollektiva färdmedel som möjliggör dagliga arbets- och inköpsresor till större tätort.

En ny översiktsplan, ÖP 2002, antogs av kommunfullmäktige i november 2002. Denna behandlar framförallt användningen av mark och vatten samt bebyggelseutveckling på landsbygden och i de mindre orterna. Från kapitel 9 "Konsekvenser av översiktsplanen" kan följande noteras:

- *Större delen av den tillkommande bebyggelsen styrs till de befintliga större orterna Uddevalla och Ljungskile. 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.*

Planförhållanden

Området har inte tidigare planlagts.

Planprogram

Ett planprogram gällande förslag till utbyggnad av bostäder i Smedseröd, upprättat 2000-05-29, har varit utsänt på samrådsremiss. Planprogrammet omfattade ett större område än nu aktuell detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkände 2000-10-12, §314, en redogörelse för programsamrådet med förslag till principer för bearbetning.

Efter omarbetning godkände miljö- och stadsbyggnadsnämnden i beslut 2001-02-15, §66, en reviderad planskiss som underlag för framtagande av en detaljplan.

Utställd detaljplan

Ett förslag till detaljplan för Smedseröd 1:24 m fl, upprättat 2002-11-14, var utställt vid årsskiftet 2002/2003. Detaljplanen fördes inte vidare till antagandeprövning, bl a beroende på oklarheter i förhållningssättet till eventuell hästhållning inom närliggande jordbruksmark. Efter samråd med Miljö och stadsbyggnad har planområdet nu minskats till att enbart omfatta exploateringsfastigheten Smedseröd 1:24 och de bebyggda bostadsfastigheterna Smedseröd 1:21 och 1:30.

Kommunala beslut i övrigt

Ett förslag till nybyggnad av småhus/mindre flerfamiljshus inom Smedseröd 1:24 behandlades redan 1990 av dåvarande byggnadsnämnden. Förslaget kunde då inte

föras vidare beroende på oklarheter om riksväg E6/motorvägens kommande sträckning och tidpunkt för färdigställande.

Miljökonsekvensbeskrivning

Separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig. Konsekvenserna för miljön kommenteras under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Förenlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken mm

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte vara i konflikt med gällande riksintressen mm utan förenligt med intentionerna i såväl Miljöbalken som kommunens översiktsplan.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Natur, mark, vegetation

Planområdet utgörs av en "platå" insprängd mellan bergspartier och förhållandevis skyddat mot förhärskande vindar. Det höga och öppna läget mot söder/öster bidrar till ljus och "värme". Vid utbyggnad av bostäder kommer landskapet att förändras. Villaträdgårdar, plantering av träd och buskar mm avgränsar mot närliggande natur- och jordbruksmark och skapar rumsbildande effekter.

Geoteknik

Geoteknisk utredning har genomförts i januari 2002 av GEO-gruppen AB. Av denna framgår att ytlagret (cirka 0,3 m) består av en siltig sandig mulihaltig lera. Ytlagret överlagrar en torrskorpelera (1,5-2,0 m), innehållande silt och sand med skiktjocklekar upp till 0,5 m, därunder en halvfast lera ovan friktionsjord på berg. Lerans mäktighet varierar mellan 5 och 19 meter, de största djupen förekommer i öster och sydöst.

Grundvattenytan har uppmätts till 1,5-1,8 m under markytan, fria grundvattenytor har registrerats till 0,9-1,2 m under markytan.

Grundläggning kan, med väl anpassad höjdsättning, ske direkt i mark med hela kantförstyvade bottenplattor. Sättningarna beräknas till 2 cm per meter lera vid en lastökning på 10 kPa. Kompletterande utredningar avseende lerans sättningsegenskaper kan komma att erfordras vid bygglov/bygganmälan beroende på typ av byggnad samt val av grundläggningssätt.

Då silten och sanden är flytbenägen och erosionskänslig i vattenmättat tillstånd bör stabiliteten kontrolleras vid schakter djupare än 3 meter.

Överslagsberäkningar visar att stabiliteten inom planområdet är tillfredsställande. Statens geotekniska institut (SGI) framförde i samband med utställningen av detaljplanen att en kompletterande geoteknisk utredning avseende stabiliteten i en ravin 300 m sydost om planområdet erfordras innan detaljplanen kan föras till antagande.

GEO-gruppen AB utförde i mars 2005 en kompletterande geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena. Marklagren visade sig bestå av morän ovan berg. Sonderingsstopp nåddes 1,5—3,0 meter under markytan. Då jorden inom den högre delen av det undersökta området består av friktionsjord med en hög relativ fasthet

saknas förutsättningar för initialskred med följskred som skulle kunna påverka planområdet.

Radon

Enligt kommunens geostrålningskartor ligger planområdet inom ett pegmatitstråk som kan innehålla förhöjd uranhalt. Radonundersökning har utförts i anslutning till den geotekniska utredningen. Mätningar i områdets nordvästra del visar radonhalter över 10 kBq/m³ vilket innebär att marken klassas som normalradonmark. Byggnader skall därför utföras med radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning kan visa att marken utgör lågriskområde.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar och/eller byggnadsminnen mm finns inom området.

Bebyggelseområden

Ett 15-tal enfamiljshus finns uppförda längs Smedserödsvägen, mellan E6-an och järnvägen.

I planprogrammet studerades förutsättningarna för en mer samlad utbyggnad av bostäder inom hela Smedseröd. Det förutsätter bl a att befintlig kraftledning flyttas eller läggs i kabel. Utbyggnad söder om vägen kan också vara aktuell, under förutsättning att stabilitetsförhållandena lokalt i slänterna mot bäcken och järnvägen är tillfredsställande. Totalt kan Smedseröd inrymma 80-100 nya tomter.

Denna detaljplan får ses som en första utbyggnadsetapp och innehåller 8 nya tomter. För två av dessa tomter har nyligen positivt förhandsbesked lämnats. Lantmäteriförrättning pågår för närvarande.

Inom planområdet erbjuds större tomtstorlekar än i tätorten (cirka 1300-1600 kvm) och stora byggrätter (250 kvm byggnadsarea). Föreslagna tomter sluter samman en befintlig bebyggelsegrupp på ett naturligt sätt.

I planbestämmelserna har införts en bestämmelse om minsta tomtstorlek för att förhindra att syftet med planen motverkas.

Tillgänglighet

Området har en jämn och relativt måttlig lutning. Vid planering av tomter skall särskilt tillses att entréer och biluppställningsplatser anordnas med god tillgänglighet för funktionshindrade.

Lek och rekreation

Närlek anordnas på egen tomt. Inga gemensamma lekplatser planeras. Angränsande i väster finns stora naturområden som kan erbjuda stimulerande uteaktiviteter.

Offentlig service

Skola, barnomsorg och vårdcentral erbjuds i Herrestads centrum, cirka 3 km söderut.

Kommersiell service

Torp Köpcentrum finns inom gång- och cykelavstånd, cirka 1 km. Här finns även postservice.

Gator och trafik

Efter E6-ans utbyggnad till motorväg försörjs planområdet med en enskild väg (Smedserödsvägen) som ansluter invid Torps trafikplats. Vägen trafikeras också av regionala busslinjer med hållplatslägen i anslutning till planområdet.

Gång- och cykelväg finns även utbyggd till Smedseröd.

Inom planområdet föreslås en lokalväg med 5,5 meters bredd samt sidoområden på sammanlagt 2 meter.

Servitut för väg ansluter Smedseröd 1:30 till Smedserödsvägen.

Parkering

Parkering löses på egen tomt. Garage/carport skall placeras så att en bil kan stå uppställd utanför öppningen, på egen tomt.

Järnväg

Järnvägen som trafikeras av Bohustrafiken (persontrafik) och SJ (godstrafik) är belägen cirka 200 meter nordost om planområdet och i en dalsänka. Säkerhets- och skyddsavstånd för transporter med farligt gods är väl tillgodosett liksom för buller och vibrationer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En överföringsledning för avlopp, mellan Hogstorp och Uddevalla, passerar längs Smedserödsvägens östra sida. Förbindelsepunkter finns förberedda i planområdets norra samt södra del. Tomterna kan anslutas med självfallsledning, förlagd i den nya lokalvägen och vidare åt söder parallellt med Smedserödsvägen. Särskilt område avsett för gemensamma ledningar markeras på plankartan.

Tillsammans med överföringsledningen finns även en vattenledning. Tomterna kommer att anslutas till denna.

Dagvatten omhändertas inom egen tomt genom naturlig infiltration där så är möjligt. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten minskar riskerna för en grundvattensänkning och oönskade sättningar och ger växtligheten bättre förutsättningar. Då leran har begränsad genomsläpplighet föreslås särskilda "dagvattenmagasin" i anslutning till husgrunden och/eller ledningsgraven. Magasinen skall dimensioneras för att kunna ta om hand ett 10 mm-regn. Magasinens storlek är också beroende på andelen hårdgjord yta, dvs tak, gårdsplaner mm. Resterande dagvatten samt dagvatten från vägkroppen avleds från planområdet via diket längs Smedserödsvägen med avrinning till Kärreåns tillflöden.

Avfall

Sophanteringen sköts av Uddevalla kommun. Anpassning till källsortering skall beaktas.

Kraftledning

En 40 kV luftledning passerar över Smedseröd 1:2, söder om bebyggelseområdet. Skydds- och säkerhetsavstånd är tillräckliga.

Uppvärmning/alternativa energikällor

Enligt kommunens energiplan skall en konsekvensbeskrivning gällande uppvärmning göras vid nya projekt. Användandet av fossila bränslen bör minska.

Området är lämpligt för ett miljöanpassat (ekologiskt) byggande. Enskilda eller gemensamma anläggningar för uppvärmning kan vara aktuella. Exempel på detta kan vara pelletsanläggningar, anläggningar för jordvärme/värmepumpar. Ett utrymme närmast allmänna vägen reserveras för gemensamt förlagda ledningar. Genom sitt höga och öppna läge mot söder kan även solfångare vara lämpliga som alternativa energikällor.

Hälsa och säkerhet

Buller

I Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning för riksväg E6 framgår förväntade bullernivåer. Motorvägen går här i djup skärning. 55dB(A)-kurvan är belägen sydväst om kraftledningen och således inget problem för planerad bebyggelse.

Luft

Av samma miljökonsekvensbeskrivning framgår att luftföroreningarna är att betrakta som försumbara.

Farligt gods

Säkerhets- och skyddsavstånd från såväl E6 som järnvägen är väl tillgodosedda.

Pågående markanvändning

Planprogrammet redovisar att ytterligare mark i anslutning till planområdet kan komma att planläggas för bostäder i framtiden. För närvarande används jordbruksmarken öster om Smedserödsvägen som betesmark, viss djurhållning med nötboskap förekommer. Brukningscentrum är beläget cirka 300 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.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalken, 5 kap. skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormer har hittills meddelats för halterna i utomhusluft av kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, koloxid, bly, partiklar, bensen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna skall beaktas vid val av uppvärmningssystem.

Utbyggnad av bostäder i Smedseröd innebär viss ökad trafikmängd och därmed ökade halter av bilavgaser. Bedömningen är att ovan nämnda gränsvärden inte på något sätt kan komma att överskridas, då förväntade trafikökningar är ringa.

Nationella, regionala och lokala miljömål

Följande miljömål har prioriterats av Uddevalla kommun:

- *god bebyggd miljö*
- *hav i balans*
- *grundvatten av god kvalitet*
- *ingen övergödning*
- *levande sjöar och vattendrag*
- *begränsad klimatpåverkan*

Föreslagen utbyggnad av bostäder kan anpassas till ett traditionellt byggande på landsbygden.

Grundvatten, hav och vattendrag påverkas inte av utsläpp från enskilda avloppsanläggningar då området ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Genom infiltration av dagvatten påverkas hav och vattendrag endast i liten omfattning.

Genom områdets närhet till service bedöms inte transportbehovet öka.

Utnyttjande av förnyelsebara energikällor ger begränsad klimatpåverkan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering, med Leif Carlsson som planförfattare.

REVIDERING

Efter genomförd utställning vid årsskiftet 2002/2003 har detaljplanen reviderats enligt följande:

- Planområdet har minskats genom att intilliggande jordbruksmark inte längre ingår i detaljplanen.
- Prickmarkszonen i söder har tagits bort.
- Särskilt område för gemensam uppvärmningsanläggning utgår. Området kommer att byggas ut genom enskilt byggande under längre tid. Enskilda anläggningar är därför troliga. Uppkommer behovet av gemensam anläggning får det provas i lantmäteriförrättning.
- Lokalvägen har flyttats cirka 60 meter åt norr.
- Den geotekniska utredningen har kompletterats.
- Mindre justeringar i planbestämmelser och text av redaktionell karaktär.

Uddevalla den 14 april 2005



Leif Carlsson
planförfattare

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande detaljplan för bostäder inom

SMEDSERÖD

fastigheten Smedseröd 1:24 m fl
i Herrestad, Uddevalla kommun

Upprättad av Planeco samhällsplanering 2002-11-14,
reviderad 2005-04-14

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

maj 2005

2:a-3:e kv 2005

underrättelse

antagandeprövning

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 5 år.

Ansvarsfördelning-huvudmannaskap

Smedseröd kommer förmodligen inte att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp även om planerad bebyggelse ansluts till den kommunala överföringsledningen. Exploatören anlägger eget ledningsnät fram till förbindelsepunkten. Efter det området bebyggs svarar de boende gemensamt för drift och underhåll av ledningsnätet.

Kommunen är inte heller huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Det innebär att de boende gemensamt svarar för underhåll av lokalväg mm efter det att exploatören anlagt denna.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande förutsätter inga ekonomiska åtaganden från kommunen.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs enligt den kommunala taxan.

Upprättat planavtal mellan kommunen (miljö och stadsbyggnad) och exploatören reglerar frågor dem emellan.

Behov av kompletterande geotekniska utredningar inom planområdet, avseende exempelvis lerans sättningsegenskaper, bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.

Bostadsbyggnader skall utföras med radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark.

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp har anvisats av Tekniska kontoret.

Dagvatten skall omhändertas lokalt. Särskilda dagvattenmagasin skall anläggas och dimensioneras för klara ett 10-mm regn. Bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Samtliga tillkommande tomter avstyckas från Smedseröd 1:24. För två tomter pågår för närvarande lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning erfordras för lokalväg och VA-ledningar mm.

Gemensamhetsanläggning kan komma att erfordras för gemensam tillfart till de två tomterna i sydväst. Alternativt kan servitut eller samfälld mark tillämpas.

Vid lantmäteriförrättning fattas bl a beslut om andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

HANDLÄGGARE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Planeco samhällsplanering med Leif Carlsson som planförfattare.

REVIDERING

Efter det att detaljplanen ställts ut för granskning vid årsskiftet 2002/2003 har den reviderats, se planbeskrivningen.

Uddevalla den 14 april 2005



Leif Carlsson
planförfattare

UDDEVALLA KOMMUN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Miljö och Stadsbyggnad

2005-04-20

Fastighetsförteckning tillhörande ett 2005-04-14 upprättat förslag till
detaljplan för SMEDSERÖD, fastigheten Smedseröd 1:24 mfl. fastigheter i
Uddevalla kommun, Västra Götalands län.

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

<u>Beteckning på planunderlaget</u>	<u>Ägare</u>	<u>Anm.</u>
Smedseröd 1:21	Christer Olsson Smedseröd 351 451 94 UDDEVALLA	Andel ½
	Inga-Lill Olsson Smedseröd 351 451 94 UDDEVALLA	Andel ½
Smedseröd 1:24	Bengt Eliasson Smedseröd 365 451 94 UDDEVALLA	
Smedseröd 1:30	Kent Gunnar Johnsson Smedseröd 353 451 94 UDDEVALLA	

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

inga

ANLÄGGNINGSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

inga

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Här upptages normalt sett endast rättigheter som redovisas i fastighets- eller
inskrivningsregistret och där innehavaren inte i något annat avseende är berörd av
planläggningen.

Inskrivet servitut

Belastar

Smedseröd 1:21

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-20/362.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Vattenfall AB
162 87 STOCKHOLM

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:21

Adress se ovan

Till förmån för

Herrestad 1:5

Heimer Anderson
 Krister Andersson
 Tavlegatan 24
 451 75 UDDEVALLA
 Kjell Andersson
 Åsen 615
 451 96 UDDEVALLA

Servitut**Belastar**

Smedseröd 1:24

Adress se ovan

Väg

1485-97/79.1

Va

1485-97/79.2

Till förmån för

Smedseröd 1:30

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:24

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-20/362.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:24

Adress se ovan

Kraftledning mm

14-IM4-46/168.1

Till förmån för

Herrestad 1:5

Adress se ovan

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Smedseröd 1:2

Christer Lindholm
 Smedseröd 209
 451 94 UDDEVALLA

Smedseröd 1:10, 1:15

Staten Banverket
 781 85 BORLÄNGE

Smedseröd 1:16

Annica Malin Lillemor Sjöberg
 Smedseröd 369
 451 94 UDDEVALLA
 Arne Torsten Joakim Karlsson
 Smedseröd 369
 451 94 UDDEVALLA

Andel 1/2

Andel 1/2

Smedseröd 1:29	Bo Magnusson Smedseröd 367 451 94 UDDEVALLA	
Herrestads-Torsberg 4:11	Lars-Göran Mathias Lundin Herrestads-Torsberg 704 451 94 UDDEVALLA	Andel ½
	Yvonne Marianne Olsson Herrestads-Torsberg 704 451 94 UDDEVALLA	Andel ½
Herrestads-Torsberg 4:15	Birgit Petersson Herrestads Torsberg 320 451 96 UDDEVALLA	Andel ½
	Bo Petersson Herrestads Torsberg 320 451 96 UDDEVALLA	Andel ½
Herrestads-Torsberg 11:1	Staten Banverket Adress se ovan	

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Smedseröd s:2		Vägar
Deläggande fastigheter:	Smedseröd 1:2 Adress se nedan Smedseröd 1:7 Eva-Lisa Andersson och Lars-Olof Johansson Smedseröd 244 451 94 UDDEVALLA Smedseröd 1:8 Ragnar Sundberg Smedseröd 302 451 94 UDDEVALLA Smedseröd 1:9 Per Danielsson Karin Nyberg Smedseröd 215 451 94 UDDEVALLA Smedseröd 2:1 Eva Wiberg Joakim Pettersson Smedseröd 135 451 94 UDDEVALLA Trollgil 1:3 Hampus Ericsson Fabienne Ericsson Österbodarne 3043 441 96ALINGSÅS	

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Här upptages normalt sett endast rättigheter som redovisas i fastighets- eller inskrivningsregistret och där innehavaren inte i något annat avseende är berörd av planläggningen.

Smedseröd ga:4

Deläggande fastigheter:

Smedseröd 1:16, 1:29

Adresser se ovan

Smedseröd ga:5

Förvaltning:

Smedseröds-Torsbergs

Samfällighetsförening

Per Danielsson

Smedseröd 215

451 94 UDDEVALLA

RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Här upptages normalt sett endast rättigheter som redovisas i fastighets- eller inskrivningsregistret och där innehavaren inte i något annat avseende är berörd av planläggningen.

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:16

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-20/362.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:16

Adress se ovan

Kraftledning mm

14-IM4-46/168.1

Till förmån för

Herrestad 1:5

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:16

Adress se ovan

Kraftledning mm

14-IM4-46/168.1

Till förmån för

Herrestad 1:5

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:2

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-20/362.1

14-IM4-44/918.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Vattenfall Fastigheter AB

851 74 SUNDSVALL

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:2

Adress se ovan

Elledning

1485IM-03/26299.1

Till förmån för

Vänersborg Begonian 10

Vattenfall Eldistribution Ab
191 97 SOLLENTONA**Inskrivet servitut****Belastar**

Smedseröd 1:2

Adress se ovan

Vattenledning

14-IM4-70/2702.1

Till förmån för

Smedseröd 1:19

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Smedseröd 1:2

Adress se ovan

Vatten och avlopp

1485-88/21.2

Till förmån för

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Smedseröd 1:29

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-20/362.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Herrestads-Torsberg 4:11

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-20/363.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Herrestads-Torsberg 4:11

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-41/239.1

Till förmån för

Herrestad 1:5

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Herrestads-Torsberg 4:11

Adress se ovan

Vatten och avlopp

1485-88/21.2

Till förmån för

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Herrestads-Torsberg 4:15

Adress se ovan

Tele

1485-95/57.1

Till förmån för

Telia AB

Televerket Region Väst
Box 700
451 25 UDDEVALLA**Nyttjanderätt****Belastar**

Herrestads-Torsberg 4:15

Adress se ovan

Tele

1946-05-29 824

1957-11-27 2894

Till förmån för

Telia AB

Adress se nedan

Inskrivna servitut**Belastar**

Herrestads-Torsberg 4:15

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-17/218.1

14-IM4-20/363.1

14-IM4-44/1054.1

14-IM4-45/1458.1

14-IM4-79/4455.1

Till förmån för

Trollhättan Olidan 3:13

Adress se ovan

Herrestad 1:5

Adress se ovan

14-IM4-41/239.1

14-IM4-95/11169.1

Vänersborg Begonian 10

Vattenfall Västrät AB
Box 970

14-IM4-97/13119.1

14-IM4-97/8432.1

461 27 TROLLHÄTTAN


Karin Holmström
StadsingenjörIrén Folden
Karttekniker

Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2005 § 192.
 Detta beslut vann laga kraft den 30 september 2005.

ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

dp 165

tillhörande detaljplan för bostäder inom

SMEDSERÖD

fastigheten Smedseröd 1:24 m fl
 Herrestads församling, Uddevalla kommun

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering 2002-01-17

Samrådsredogörelsen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad i juli 2002

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under tiden 2002-03-06 t o m
 2002-04-30, till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt statliga,
 regionala och kommunala instanser m fl enligt sändlista.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER JÄMTE KOMMENTARER

1. Kulturnämnden, sammanträdesprotokoll dat 02-04-24

Kulturnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget.

2. Länsstyrelsen, yttrande dat 02-04-12

De synpunkter som Länsstyrelsen framförde i programsamrådet har inte fullt ut beaktats och kvarstår därmed.

- a) *Resultatet av den geotekniska utredningen har inte inarbetats i planhandlingen. SGI rekommenderar att stabilitetsförhållandena i ravinen sydost om planområdet utreds då skred i detta område kan påverka planområdet och dess lämplighet för utbyggnad. Vidare framhålls att lerans sättningsegenskaper inte undersökts utan endast bedömts. Förhållandena måste därför särskilt värderas vid utbyggnad av området.*
- b) *Överenskommelse, helst inlösen av mark, måste till med markägaren och brukaren till intilliggande jordbruksfastighet för att förebygga befarad konflikt med tillkommande bostadsbebyggelse. Luktstörningar, uppkomna allergier mm kan i annat fall komma att innebära inskränkningar i jordbruksverksamheten.*

- c) *Länsstyrelsens synpunkter angående tillflödet till Kärraån kvarstår. Det är mycket skyddsvärt för öring bl a. Inga utsläpp av dagvatten eller föroreningar får ske i tillflödet. Vidare får avrinningsområdet inte dräneras då bäcken är mycket uttorkningskänslig. Bebyggelse i närheten av bäcken är därför olämplig.*

Kommentarer:

- a) Stabilitetsförhållandena i ravinen skall utredas innan detaljplanen ställs ut.
Sättningsegenskaperna hos leran får vid behov klarläggas i samband med bygglovprövningen och val av grundläggningssätt.
Planbeskrivningen kompletteras.
- b) Av planbeskrivningen framgår vilka konsekvenser/inskränkningar i verksamheter som kan bli följden av eventuella konflikter med pågående markanvändning. Av planprogrammet framgår också att den aktuella fastigheten i framtiden kan bli bebyggd med bostäder. Konflikter mellan pågående markanvändning och befintlig (sex bostadshus i direkt anslutning till åkermarken nordväst om Smedserödsvägen) samt tillkommande bebyggelse (två hus ytterligare i direkt anslutning) kan uppkomma, exempelvis vid djurhållning. Konfliktrisken finns således redan idag och ökar endast i mindre utsträckning av föreslagen bebyggelse.
Plan- och genomförandebeskrivningar förtydligas.
- c) Kärraån med tillflöden utgör inget riksintresse utan ingår, enligt översiktsplanen, i de vattendrag som utgör regionalt och ekologiskt känsliga områden. Den mängd dagvatten som tillkommer beroende på tillkomsten av 7 nya tomter och via diket kan nå Kärraåns tillflöden är mycket begränsad. Föroreningsmängden bedöms vara försumbar jämfört med vad som tillförs från jord- och skogsbruk.

3. Vattenfall Västrät AB, yttrande dat 02-04-22

Inga ytterligare erinringar. Hänvisar till tidigare svar vid programsamrådet.

4. Christer Lindholm, Smedseröd 1:2, skrivelse dat 02-03-15

Påpekar att gårdens marker inte används för spannmålsodling utan för ungdjur, hästar och bete. Dessutom önskas mer information om infiltrationen på tomterna och avrinningen till bäcken så att inga problem uppkommer med vatten på ägorna.

Kommentarer:

Felaktigheterna i planbeskrivningen skall korrigeras. Hänvisar vidare till kommentarer punkt 1 b.

Vad gäller hantering av dagvatten så är det varje fastighetsägares skyldighet att omhänderta detta på ett sådant sätt att grannar inte påverkas negativt.

Detaljutförning redovisas vid bygglovprövning.

5. Christer och Ingalill Olsson, Smedseröd 1:21, skrivelse dat 02-03-12

Vi motsätter oss den tänkta exploateringen. Dessutom motsätter vi oss vägen framför vårt hus beroende på buller och avgaser. Vid tung trafik kan det även bli sättningar på tomten då det är nygjort. Dagvatten och avlopp ligger på 0,9 m djup och korsar den tilltänkta utfarten.

Bifogar en ritning med annat läge för utfart, längre norrut.

Vi vill dessutom inte ingå i detaljplanen.

En undran, hur skall detta med dagvatten lösas så att vi som bor här inte blir drabbade. Infiltration på vilket sätt då?

Kommentarer:

För att undvika onödigt många utfarter mot Smedserödsvägen har en gemensam utfart föreslagits. Befarade störningar (buller och avgaser) från 7 tomter är så ringa att det inte motiverar en flyttning av utfartsvägen.

Ev sättningar av tung trafik är inte troliga då vägen måste dimensioneras för att tåla även tunga fordon (jfr trafiken på Smedserödsvägen).

Ledningar för dagvatten och avlopp i aktuellt läge saknar servitut.

Detaljplanens omfattning har bedömts lämplig av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden.

Beträffande dagvatten, se kommentarer punkt 4.

6. Kent Johnsson, Smedseröd 1:30, skrivelse dat 02-03-12

Framför i stort sett samma synpunkter som ovanstående.

Frågar också vad gemensamhetsanläggningen skall användas till samt hur vatten och avlopp samt tele skall gå till tomterna?

Kommentarer:

Se kommentarer punkt 5.

Gemensamhetsanläggningen kan komma att användas för gemensamma ledningar för jordvärme, pumphus mm.

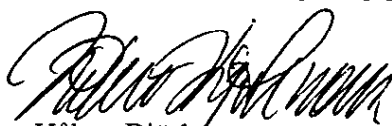
Ledningar till tomter förläggs lämpligen i föreslagen gata.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att låta ställa ut förslaget sedan det kompletterats enligt detta yttrande

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Håkan Björkman
Stadsbyggnadschef



Sören Larsson
planchef

Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2005 § 192.
Detta beslut vann laga kraft den 30 september 2005.

2005-06-07

Detaljplan för bostäder inom SMEDSERÖD

**fastigheten Smedseröd 1:24 m fl
i Herrestad, Uddevalla kommun**

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING OCH UNDERRÄTTELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Detaljplanen har varit utställd för granskning, i enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen, under tiden 2002-12-12—2003-01-10.
Utställningshandlingarna som upprättats av Planeco samhällsplanering var daterade 2002-11-14.

Kungörelse om utställningen annonserades i Bohusläningen samt på kommunens anslagstavla. Kungörelsen skickades samtidigt till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Utställningshandlingar tillställdes länsstyrelsen samt berörda nämnder, myndigheter, organisationer m fl enligt sändlista.

Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga i Miljö och stadsbyggnads foaje i stadshuset, på Stadsbiblioteket samt Medborgarkontoret i rådhuset.

Ett förslag till detaljplan har dessförinnan varit utsänt på samråd under tiden 2002-03-05—04-30. Framförda synpunkter sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse, daterad juli 2002.

Ett reviderat förslag daterat 2005-04-14, har underrättats berörda sakägare och länsstyrelsen.

Inkomna yttranden under utställningstiden och underrättelsen sammanfattas och kommenteras nedan:

EFTER UTSTÄLLNINGEN

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN M FL

1. Länsstyrelsen, skrivelse inkommen 03-02-12

Bedömning enligt PBL 12:1

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen, hälsa och säkerhet

a) Bedömningsunderlag för värdering av de geotekniska förhållandena är otillräckligt. I planbeskrivningen anges att kompletterande geoteknisk utredning avseende stabiliteten i en ravin 300 meter sydost om planområdet erfordras innan detaljplanen förs till antagande. Aktuell frågeställning är avgörande för om planområdet är lämpligt för utbyggnad.

De synpunkter som Länsstyrelsen framförde i yttrande den 12 april 2002 beträffande de geotekniska förhållandena har i viktiga avseenden inte beaktats och kvarstår därmed. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande som skall beaktas.

b) Länsstyrelsen anser att det på föreliggande underlag inte är möjligt att bedöma om planen är godtagbar ur hälsosynpunkt. Konsekvenserna av förslaget för tillkommande och befintlig bostadsbebyggelse på grund av närheten till jordbruksverksamhet/djurhållning har inte tillräckligt redovisats i planhandlingen.

Kommentarer:

a) Den geotekniska utredningen har nu kompletterats. Stabilitetsförhållandena har utretts. Inga stabilitetsproblem föreligger. Kopia av utredningen översändes till SGI i samband med underrättelsen.

b) I det utställda planförslaget redovisades en "skyddszon" på cirka 130 meter där ingen djurhållning som kan vålla luktstörningar eller förorsaka allergier får förekomma. Anledningen till "skyddszonen" var den diskussion som förts angående allergirisker i anslutning till ridstall, ridstigar och betande hästar.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap gäller kravet att bostadsbebyggelse skall lokaliseras m h t människors hälsa. Detta gäller all bostadsbebyggelse oavsett om detaljplan finns eller ej. Befintlig bostadsbebyggelse, cirka 20 fastigheter, inom Smedseröd ansluter till befintlig jordbruksmark.

Utanför detaljplan saknar miljöbalken (MB) medel att generellt förbjuda viss djurhållning. Här gäller som överallt verksamhetsutövarens ansvar

enligt MB:s 2 kap och i vissa fall övriga regler i 9 kap. Ingen koppling finns mellan MB:s och PBL:s respektive 2 kap när det gäller myndighetsutövning som detaljplanering och lokaliseringsprövning.

Frågor om risk för allergi från hästar på betesmarker bör mot denna bakgrund behandlas på ett enhetligt sätt som andra risker och störningar som är beroende av verksamheters omfattning och miljöpåverkan. Tillstånds- och anmälningsreglerna i MB:s 9 kap och de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap bör tillämpas oavsett om detaljplan behövs eller ej.

Om all bostadsbebyggelse skulle förläggas mer än 200 meter från möjligheten till betande hästar blir konsekvenserna för bebyggelseutvecklingen på landsbygden förödande. Inga nya hus får i så fall tillåtas i närheten av någon åker-, ängs- och hagmark eller annan mark som i ett långt perspektiv skulle kunna bli aktuell för bete. All bebyggelse som tillkommer på traditionellt sätt i gränzonen mellan berg och åker skulle då bli olämplig trots stark efterfrågan och att den ofta är av allmänt intresse för kulturmiljövården. Rekommendationerna i kommunens översiktsplan (ÖP 2002) skulle behöva ändras helt. Där rekommenderas att väl utformad bebyggelse bör tillkomma inom och i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper, ofta belägna längs skogsbryn mot betes- eller åkermark.

Upprättat planprogram redovisar att ytterligare mark i anslutning till planområdet kan komma att planläggas för bostäder i framtiden. För närvarande används jordbruksmarken öster om Smedserödsvägen som betesmark, viss djurhållning med nötboskap förekommer. Brukningscentrum är beläget cirka 300 meter öster om planområdet.

Utvecklingen inom Smedseröd, ökad permanentbosättning utan anknytning till jord- och skogsbruk i gränzonen mellan tätort och landsbygd, är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan. Mot denna bakgrund bör "skyddszonen" utgå ur detaljplaneförslaget.

2. Jernhusen, skrivelse inkommen 2002-12-19

För Jernhusen AB och för Affärsverket Statens Järnvägars del finns inget att erinra. Vi förutsätter dock att Banverket ges möjlighet att yttra sig.

3. Vattenfall Västnät AB, skrivelse inkommen 2002-12-20

Inga ytterligare erinringar. Hänvisar till svar dat 2000-09-18.

4. Barn och utbildning, skrivelse inkommen 2003-01-13

Ingen erinran, dock att cykelväg bör anordnas med anslutning till Norgårdenskolan.

Kommentarer:

Gång- och cykelväg finns idag utbyggd fram till Smedseröd.

5. Socialtjänsten, avd för förebyggande socialt arbete, skrivelse inkommen 2003-01-03

Ingen erinran.

6. Fritid Uddevalla, skrivelse inkommen 2003-01-20

Ingen erinran.

7. Ingalill och Christer Olsson, Smedseröd 1:21, skrivelse inkommen 2003-01-07

- a) Vi motsätter oss planen då vår tomt skall användas som gemensamhetsområde.*
- b) Utfart bör flyttas något norrut för att få mer proportionerlig trafik till och från området.*
- c) Vi vill inte ingå i detaljplanen.*

Kommentarer:

- a) 1:21 skall inte användas som gemensamhetsområde. Särskilt område för gemensam uppvärmningsanläggning norr om 1:21 föreslås utgå liksom den prickzon som markerats närmast 1:2.*
- b) Utfarten föreslås flyttas åt norr.*
- c) Detaljplanens omfattning har bedömts lämplig av Miljö och stadsbyggnadsnämnden.*

8. Christer Lindholm, Smedseröd 1:2, skrivelse inkommen 2003-01-08

- a) Jag bedriver häst och ungdjursverksamhet som jag vill fortsätta med men enligt lokala föreskrifter är det en skyddszon på 200 meter till planlagd gräns. Om det blir det är jag emot byggnation.*
- b) När det gäller dagvatten som avleds till Kärraån är utsläppen redan för stora. Själv har jag en skyddszon mot spridning av gödsel för att förhindra kväveläckage till Kärraån.*
- c) Jag vill inte att min mark skall ingå i planområdet.*
- d) I planprogrammet står även att dom studerar förutsättningar över en mer samlad utbyggnad. Dom har ju inte mer mark att studera.*

e) Hänvisning till kommentar 1B i samrådsredogörelsen som jag inte funnit.

Kommentarer:

- a) Någon sådan skyddszon finns inte.*
- b) Dagvattenfrågan skall belysas tydligare i planhandlingarna.*
- c) 1:2 föreslås inte ingå i detaljplanen i det reviderade planförslag som nu föreligger.*
- d) Hänvisningen i samrådsredogörelsen avser 2 B.*

9. Kent Johnsson, Smedseröd 1:30, skrivelse inkommen 2002-12-19

Vill ha utfartsvägen flyttad åt norr. Min fru är astmatiker och allergiker och klarar inte biltrafik utanför huset. När vi hittade denna tomt blev vi väldigt glada för här var det frisk luft.

Kommentarer:

Utfartsvägen förslås flyttas åt norr.

REVIDERING OCH UNDERRÄTTELSE

Framförda synpunkter under utställningen berörde huvudsakligen hälso- och säkerhetsaspekter, planområdets omfattning samt tillfartsvägens placering. Detaljplanen har sedan reviderats och kompletterande geoteknisk undersökning utförts i enlighet med de kommentarer som framgår ovan. Berörda sakägare samt länsstyrelsen har därefter underrättats under tiden 18 maj – 3 juni 2005 om det reviderade planförslaget.

Tre skrivelser har inkommit med anledning av underrättelsen.

1. Länsstyrelsen, skrivelse inkommen 2005-06-03

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Den kompletterande geotekniska utredningen konstaterar att förhållandena är sådana att det saknas förutsättningar för initialskred med följdskred som kan beröra planen. Statens Geotekniska Institut bedömer dock att betydande sättningar i mark kan befaras uppstå vid lastökning. Förhållanden måste därför enligt länsstyrelsen särskilt klarläggas vid utbyggnad av området och grundläggning och åtgärder väljas så att skadliga sättningar undviks.

Kommentar: Länsstyrelsens ändrade inställning till avstånd mellan bostäder och områden som kan komma att betas av hästar noteras. Sättningsrisken beaktas vid projektering och byggande.

2. Christer Lindholm, Smedseröd 1:2, skrivelse inkom 2005-06-03

Med hänvisning till länsstyrelsens yttrande 2002-04-12 befaras konflikt med boende vad gäller risken för luktstörningar och allergier som kan innebära inskränkningar i jordbruksverksamheten. Diskuterar försäljning av fastigheten för ev. detaljplanläggning för ytterligare bostadsbebyggelse. Om en sådan plan går att genomföra dras synpunkterna på risken för konflikter med djurhållning tillbaka.

Kommentar: Vad gäller avstånd från bostäder till områden som kan komma att betas av hästar hänvisas till länsstyrelsens yttrande 2005-06-03. Eventuell ytterligare bostadsbebyggelse kommer att prövas i annan detaljplan efter särskild ansökan.

3. Kent Johnsson, Christer och Ingalill Olsson, Smedseröd 1:30 och 1:21

Vi motsätter oss den 10 m breda prickmarken på 1:21. Vi vill utnyttja rätten enligt servitut att borra efter vatten på den del av Smedseröd 1:24

*som är tomtmark i planförslaget. Vi godkänner inte heller att
utfartsvägen på 1:30 är prickmarkerad 10 m in på servitutet.
Vi motsätter oss att ingå i den tänkta planen.*

Kommentar: Servitutsfrågor som tillträde och ev. ekonomiska frågor
regleras vid lantmäteriförrättningar i samband med ev. fastighetsbildning.
Av trafiksäkerhetsskäl bör ett område närmast genomfartsvägen vara fritt
från bebyggelse.

Sammanhållen bebyggelse, i synnerhet nära större tätorter, bör enligt
plan- och bygglagen regleras i detaljplan bl.a. för att långsiktigt garantera
byggrätter på tomtmark och klargöra behovet av olika gemensamma
anläggningar.

SAKÄGARE VARS SYNPUNKTER HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS

Skrivelserna från följande har inte till alla delar
beaktats. De ska därför få en överklagandeanvisning
om planen antas:

Ingalill och Christer Olsson	Smedseröd 1:21
Christer Lindholm	Smedseröd 1:2
Kent Johnsson	Smedseröd 1:30

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna utlåtandet samt
att i kommunfullmäktiges ställe anta detaljplanen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Håkan Björkman
Stadsbyggnadschef


Sören Larsson
planchef



UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Detaljplan för SMEDSERÖD 1:24

LAGAKRAFTBEVIS

beträffande miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut den 16 juni 2005
§ 192, att anta detaljplan för Smedseröd 1:24.

Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut har överklagats till länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har den 29 september 2005 avslagit överklagandena.
Enligt miljö och stadsbyggnadsnämndens diarium har länsstyrelsens
beslut inte överklagats.
Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft den 30 september.

Uddevalle den 4 november 2005

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Sören Larsson
planarkitekt