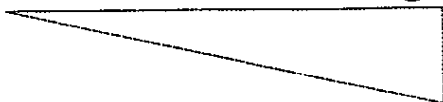




Akt nr:
1485K-P2002/27

AU\$1485K-P2002/27

PLANHANDLINGAR



Planen är antagen av miljö o stadsbyggnadsnämnden
den 15 november 2001 § 368.

Detta beslut vann laga kraft den 12 december 2001.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av MISTERÖD 1:2 OCH 1:5 (Hermansbukten, Rörvik)

i Uddevalla kommun.

Upprättad 15 augusti 2001
Reviderad 22 oktober 2001

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning för Hermansbukten, Ditrix AB 14 november 1996

Dessutom finns Geoteknisk utredning, GEO-VÄST 21 mars 1996

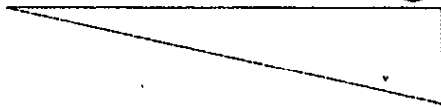
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

ALLMÄNT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 14 juni 2001 beslutat att vara beredd pröva ändring av den gällande detaljplanen.

Planens syfte är liksom tidigare att möjliggöra uppförandet av ytterligare högst 28 enbostadshus. Exploatören har efter att noggrant ha studerat lämpliga husplaceringar funnit att en revidering av den gamla detaljplanen erfordras. Detta innebär bl a att prickmark försvinner och att planens bestämmelser renodlas och förenklas.

Eftersom justeringar enbart berör bebyggelseområdet har planområdet avgränsats till denna del.



Planen stödjer liksom tidigare ett bevarande av den befintliga "Torburnska villan" och säkrar dess fortbestånd. Befintlig pumpstation för VA klarar exploateringen. Dagvatten omhändertas lokalt.

Väg till området ses över och breddas partiellt, se genomförandebeskrivning.

I ett övergripande perspektiv och ur grannesynpunkt får skillnaden mellan den gamla och den nya planen anses vara ganska liten. Sammanfattningsvis kan sägas att de allra flesta frågorna redan är prövade och avgjorda i den nu gällande detaljplanen. Däremot är planändringen givetvis betydelsefull för den som ska exploatera området respektive köpa en bostadsfastighet av exploatören.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget strax öster om Sunningen, ca 1 kilometer öster om Uddevallabron. Fastigheterna Misteröd 1:2 och 1:5 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Den kommunomfattande översiktsplanen antagen i maj 1991 anger området som särskilt värdefull kulturmiljö, naturområde och närströvsområde. Fördjupningen, upprättad jan 1996 anger området för ny stadsbebyggelse: bostäder, icke störande verksamhet samt service.

DETALJPLANER

För området gäller en detaljplan upprättad av Ditrix AB genom Stefan Werner, antagen 1997 01 14. Genomförandetiden slutar 14 augusti 2007.

Strax väster om planområdet gäller avstyckningsplan 31 a, fastställd 8 maj 1929.

FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

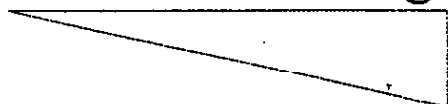
Planområdet utgörs av äng och strandäng. Bebyggelsen skall liksom i gällande detaljplan ligga på ängen. Bebyggelseområdet begränsas i norr av den befintliga vägen, mot öster av fastighetsgränsen, mot söder av strandskyddsgränsen/gamla kvartersgränsen för att avslutas i väster mot befintliga villatomter.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk undersökning har utförts av GEO-VÄST AB 1995 09 20 och 1996 03 21.

Grundläggningen bedöms kunna ske på kantförstyvad platta direkt i mark. Uppfyllningar begränsas och sker med lätt fyllning.

Jorden består under ca 1 m tjock torrskorpa av 1-3 m lös silt och lera på siltskiktad fast sand till mer än 10 m djup.



Säkerhetsfaktorn för utglidning beräknas ligga i intervallet 1,5-2,0 i leran. Grundvattennivån i sanden måste dock hållas avsänkt till i nivå med havsytan med hjälp av grundvattenbrunnar vid strandkanten.

RADON

Byggnader uppföres radonsäkert som generell bestämmelse. Om erforderlig utredning visar att radonhalten ligger under gränsvärdet kan byggnadsnämnden bevilja lättnad i samband med bygglovsprövning.

FORNLÄMNINGAR

Misteröds gamla gårdstomt (Fornlämning Herrestad 276) fanns angiven i tidigare inventeringsrapport från Bohusläns museum. Bohusläns museum har undersökt fornlämningen under 1990-talet och meddelar att den inte utgör något hinder mot detaljplanen och exploateringen (via telefon augusti 2001).

BEBYGGELSEOMRÅDEN, BOSTÄDER

Inom området finns idag ett hus – Jugendvillan. Denna måste bevaras och förses därför med q beteckning. Villan föreslås få en tillkommande största byggnadsyta 100 kvm för komplementbyggnader, garage mm.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Avstånd till vårdcentral, barnstuga mm är ca 4 km. Dagligvaruhandel, post mm Torp 6 km. Avstånd till Norgårdsskolan är 4 km.

TILLGÄNGLIGHET

Områdets östra del har nivåskillnader som måste detaljstuderas mer.

SKYDDSRUM

Inga krav på skyddsrumspatser föreligger.

FRIYTOR

Inom planområdet finns plats för lek och rekreation inom den egna tomten.

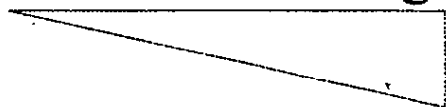
Befintliga skogspartier norr om vägen (utanför planområdet) avses skötas enligt skogsvårdslagens allmänna regler. Ängarna ner mot havet (utanför planområdet) är angivna som allmän plats - natur i gällande detaljplan.

Bestånd av ädellövträ omskrivna i "Naturinventeringar i Göteborgs och Bohuslän, länsstyrelsen naturvårdsenheten 1988:4" skall på samma sätt som planområdet norr om vägen vara kvar utan andra åtgärder än regler enl ovan. Trädbestånd i planområdets östra del, främst Al och Ask skall behållas.

GATOR OCH TRAFIK

Området har tillfart via Sunningevägen och Rörviksvägen. Rörviksvägen skall studeras med avseende på breddning/ mötesplatser mm. Även Sunningevägen kan beröras av åtgärder. Exakta åtgärder fastläggs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med bl a exploitören och vägföreningarna.

Tomterna betjänas av 3 nya och en delvis befintlig skaftväg. Ca 10 fastigheter kan ha infart direkt från Rörviksvägen. Skaftvägarna är 4,5 meter breda.



Inom varje tomt skall 2 bilplatser kunna anordnas. Till området hör en gemensam parkeringsplats med max ca 16 platser.

KOLLEKTIVTRAFIK

Skolbussar går till Sunningen 2 turer per dag mot Herrestads skola. Från Spinnrocksvägen går tätare förbindelser med Uddevalla centrum med Bohustrafiken. Sommartid går bussar till Undabadet.

STÖRNINGAR

Den interna trafiken i området bedöms inte vara störande. Den nya bebyggelsen medför inte att gränser för buller överskrids inom övriga Sunningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området ansluts till det kommunala VA-nätet som är framdraget till pumpstation på stamfastigheten. Troligen kommer samfällighetsföreningen att äga ledningsnätet inom planområdet. Elförsörjning sker via ny transformatorstation norr om Rörviksvägen i området.

Sophämtning kan ske från återvinningscentral vid ladugården på Rörviksvägen. Soporna sorteras i husen i enlighet med kommunens standard. Plats för kompostering skall finnas.

VÄRME

Villorna uppvärms individuellt med vattenbaserat system eller med närvärmecentral i anslutning till ladugården. Den senare kan eldas med biobränsle såsom pellets. Möjlighet för den enskilde att använda alternativa uppvärmningskällor bör beaktas i bygglovgivningen. Målsättning är uppvärmningssystem som inte baseras på olja eller el.

Fastbränsleeldning för skivseleldning accepteras, men ej för uppvärmningsändamål. Braskaminer mm kräver bygglov, varvid miljögodkända typer förutsätts.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 10 år räknat från laga kraft datum. Se genomförandebeskrivningen.

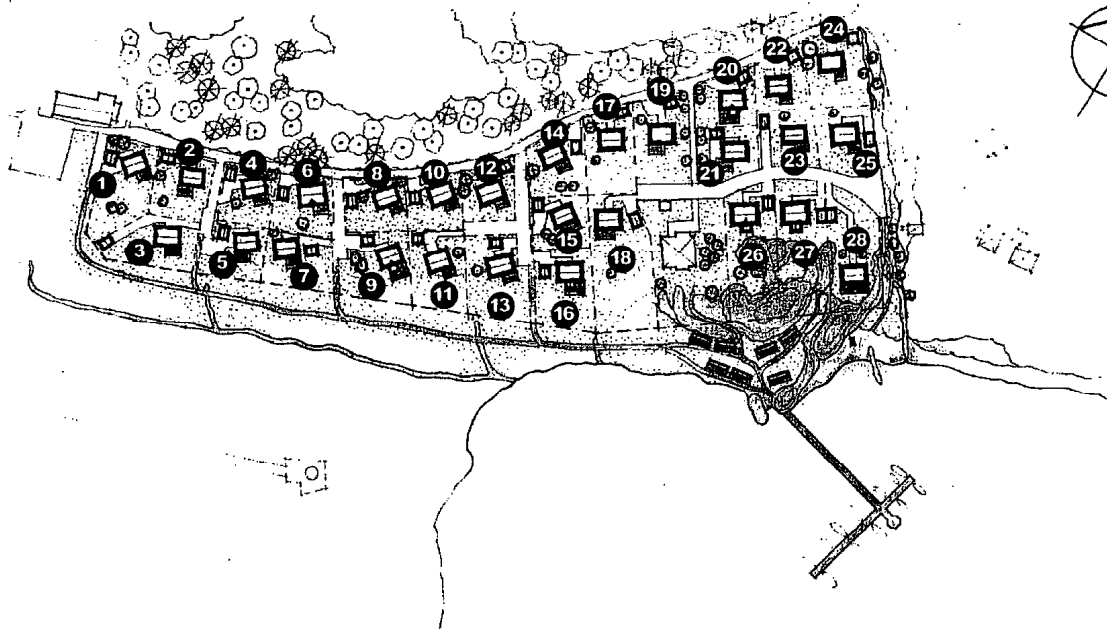
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har upprättats i samråd planarkitekt Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnads planavdelning

Kungälv 2001 08 15

Carlsson Belfrage arkitektkontor AB

Lena Belfrage
planarkitekt



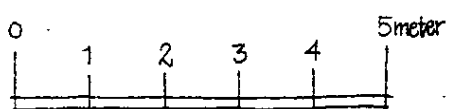
SUNNINGEVIKEN
(Hermansbukten)



GAVELFASAD



FASAD MOT HAVET



Planen är antagen av miljö o stadsbyggnadsnämnden
den 15 november 2001 § 368.

Bilaga 1

Detta beslut vann laga kraft den 12 december 2001.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Upprättad av Ditrix AB 14 juni 1996

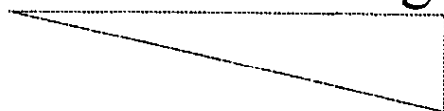
Allmänt

Bifogad miljökonsekvensbeskrivning avser nu gällande detaljplan (HE 115); detaljplan för Hermansbukten, antagen av kommunfullmäktige 14 januari 1997, laga kraft 14 augusti 1997. Planens genomförandetid slutar 14 augusti 2007.

Nu föreliggande plan, detaljplan för Misteröd 1:2 och 1:5, omfattar endast kvartersmarken i den tidigare detaljplanen. Eftersom skillnaden mellan gällande plan och den nya är små i ett övergripande perspektiv bedömer Miljö och Stadsbyggnad att det inte finns någon anledning att upprätta en ny miljökonsekvensbeskrivning.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Mats Windmark



Planen är antagen av miljö o stadsbyggnadsnämnden
den 15 november 2001 § 368.

Detta beslut vann laga kraft den 12 december 2001.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av MISTERÖD 1:2 OCH 1:5 (Hermansbukten, Rörvik)

i Uddevalla kommun.

Upprättad 15 augusti 2001
Reviderad 22 oktober 2001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

- Samråd augusti- september 2001
 - Eventuellt underrättelse oktober 2001
 - Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planen oktober/november 2001
- Byggstart snarast efter det att planen vinner laga kraft.

Preliminär fastighetsbildning kan ske enligt den tidigare detaljplanen redan innan den nya är klar.
Slutlig fastighetsbildning med exakta gränsmått mm sker när den nya planen vunnit laga kraft.

Vägar och VA-ledningar kan byggas enligt den tidigare detaljplanen redan innan den nya är klar,
eftersom den nya mest innebär förändring av byggrätten inom de enskilda tomterna.

GATU- OCH KVARTERSNAMN

Exploatören föreslår att entrégatorna från Rörviksvägen namnsätts i ordning från väst: Sunningeviken västra, Sunningeviken mitten, Sunningeviken östra samt Thorburns allé.

Miljö och Stadsbyggnad föreslår att tomterna vid de tre första entrégatorna adresseras Rörviksvägen, beroende på att entrégatorna är mycket korta, och att vissa tomter får direktinfart från Rörviksvägen.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 10 år. Slutdatum påtecknas plankartan.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en berörd sakägares vilja. Om planen skulle ändras eller upphävas, vare sig det sker under eller efter genomförandetiden, ger PBL de byggnader som finns vid den tidpunkten ett starkt skydd, (givetvis under förutsättning att de har uppförts i laga ordning).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Befintligt vägnät kompletteras med 3 entrégator samt förlängning av befintlig väg till villan. Exploatören breddar vägbanan något och anlägger mötesplatser på Rörviksvägen utanför planområdet. Utefter del av Sunningevägen anläggs en gång- och cykelväg. Utformningen bestäms av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i samråd med exploatören och väghållaren. Det finns 2 vägsamfälligheter i Sunningen idag. Ev kan dessa komma att läggas samman i framtiden. Antingen tillförs planområdet närmaste vägsamfällighet, alternativt bildas en ny vägsamfällighet inom planområdet som omfattar samtliga vägar och friytor mm.

Huvudman för VA-ledningar är kommunen fram till kvartersmarken. Inom området kan det antingen vara en samfällighetsförening eller kommunalt ansvar fram till de enskilda tomterna.

Uddevalla energi svarar för elförsörjningen.

AVTAL

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören kan eventuellt erfordras.

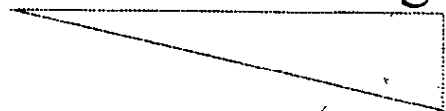
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunala lantmäterimyndigheten svarar för avstyckningar och annan fastighetsbildning.

Planens avsikt är att möjliggöra enbostadshus med äganderätt men hindrar inte lösningar med hyres- eller bostadsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avgifter för vatten, avlopp, bygglov, bygganmälan, fastighetsbildning mm regleras enligt kommunens taxor.



TEKNISKA FRÅGOR

Beträffande grundläggning, brand och radon beskrivs dessa krav i planen.

Efterbevakning av grundvattenbrunnar ska ske genom områdets samfällighetsförenings försorg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har upprättats i samråd med planarkitekt Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnads planavdelning

Kungälv 2001 08 15

Carlsson Belfrage arkitektkontor AB

Lena Belfrage
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

7

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING tillhörande detaljplan för del av
HERMANSBUKTEN, SUNNINGEN. Fastigheterna MISTERÖD 1:2, 1:5 m fl i
Uddevalle kommun. Rev 1996 11.14**

Preliminärt program för detaljplan.

Att utveckla och planmässigt lägga fast ett bostadsområde med ett trettiotal nya fastigheter vid Hermansbukten. Tonvikt skall läggas på:

- 1 Rimlig kostnad. Markanläggande, byggnader och drift skall planeras för en måttlig boendekostnad. Lägenhetsytor initialt mellan 100 och 120 kvm i friliggande hus.
- 2 Sunt byggande. Val av material, konstruktion, teknisk försörjning och disposition som är miljömässigt riktig.
- 3 Omsorgsfull utformning av bebyggelseplan och hus som väl smälter in i terräng och omgivning. Området skall uppfattas som ett tillskott även av de som inte söker sin bostad där.
- 4 Rymlig byggrätt. Fastigheterna ges en maximerad byggyta som får disponeras nära tomtgräns. Härigenom kan huset byggas till succesivt och kompletteras efter hand. Tomtema skall kunna ha en kringbyggd, insynsskyddad och läig gård mitt på.

Fastigheterna vid Hermansbukten, Misteröd 1:2 och 1:5, Uddevalla kommun, har en yta på 10 hektar. Halva ytan mot nordnordväst upptas av berg, med nivåer från 15 till 80 meter över havet. Halvan mot sydost, den del som omfattas av exploateringen är flackare, från strandnivå till 15 m över havet. På fastigheterna finns 3 hus: en stuga, en ladugård och en villa. Samtliga av trä. Genom området går en grusväg till några fastigheter i öster. På den södra delen av området finns en nyanlagd grusväg till en pumpstation för vatten och avlopp. Marken består till mindre del av berg i dagen och i övrigt lera. Stranden formar sig till en bukt där marken vid havet är sank. Växtligheten kan enkelt beskrivas som strandäng, äng och ett randbestånd med bl a ek närmast branten. Nedanför villan finns några bodar och bryggor.

VERKSAMHETENS EFFEKTER PÅ MILJÖN

- Mark** Markavvattning: lokalt omhändertagande av dagvatten planeras.
Grundvatten: GEO-VÅST AB 1996 03 21, "grundvattennivån i sanden måste hållas avsänkt till I nivå med havsytan i några grundvattenbrunnar vid strandkanten". Det finns 2 zoner med vattenmagasin avskilda med ett sandskikt. Det undre avsänks med grundvattenbrunnar, det övre, som förser växter med vatten är påverkas inte. Åtgärden bedöms inte ge några negativa effekter.
- Vatten** Grundbottnar: Planen anger ett nyttjande av del av vattenområdet som småbåtshamn, med befintliga djupförhållanden, ingen muddring. Förtöjning vid flytbryggor och "vrakar". I en utredning 1984, av marinbiolog Ingvar Lagerfeldt har Hermansbukten uttagits för småbåtshamn.
Se MKB, anläggande av småbåtshamn i Hermansbukten, Byfjorden. VBB samhällsarb sept 96
Bryggan skall ges en "T"-form så att ålgräsbåttet endast korsas av en bryggarm samt att båttrafik och förtöjning sker utanför ålgräsbåttet. I samband med bygglovprövning skall samråd ske med miljö och hälsoskyddskontoret och gatukontoret. Vattendomstolen skall samtidigt avgöra om vattendom krävs.
- Fiske** se ovan
- Luft** Uppvärmning och förbränningssystem skall ta hänsyn till lokala förhållanden. Bränseldning endast för trivsebruk, får inte användas som permanent uppvärmningskälla.

Växter Biotop: Förekomst av ek i randbestånd vid branten. Naturinventeringar i Göteborgs och Bohus län, länsstyrelsen, naturvårdsenheten 1988:4
Hänsyn tas i planen genom att hela ytan, enl Naturinventeringar, se ovan, ges en skyddsbeteckning på plankartan. Vattenförsörjningen av mark från berget bryts inte av. Vägen breddas inte mot ekbeståndet. 4 mötes platser samt en transformatorstation inplaceras så att inte träd och rötter störs.
Länsstyrelsens "Ängs och hagmarksinventering", noterar ingen unik flora i området.

Djur Ingen unik fauna är känd

Naturmiljö

Biotoper: Exploateringen förändrar delar av den öppna ängen mellan stranden och skogsbrynet/ branten. Visuellt kommer brynet att flyttas fram. Allé till "villan" skall bibehållas.

Landskapsbild

se ovan

Friluftsliv

Närrekreation: Vägsamfälligheterna har erbjudits utan kostnad överta ca 20 000kvm strand och äng samt eventuell del i befintliga ladugården för att anordna ytor till idrott, rekreation samt lokal för verksamhet och samling.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse: Villan ritad av arkitekt Arthur Brattberg och uppfördes 1917 av konsul Charles Thorburn. Villan är uppförd i en tidstypisk jugendstil och är välbevarad men behöver snarast tas om hand. Detaljplanen skall säkerställa dess fortsatta liv. Exteriör renovering och interiör renovering/ombyggnad där husets disposition, kommunikationsytor och fina rum bibehålls. Ladugården, ett hus som kanske inte har andra värden än att ge karaktär till området, det kan vara skäl nog. Den bör därför bibehållas. Stugan, kanske en parstuga, ett tidsdokument som bör vara kvar.

Kulturhistoriskt värdefullt odlingslandskap: Karaktären av ett litet lantbruk är påtaglig i i området. Den kultiverade marken avslutas drastiskt mot norr av ett berg. Berget bildar rum och ger skydd. Randvegetationen gör landskapet ombonat. Den planerade bebyggelsen tar effekten av kontrasten marken - berget. Den tillkommande bebyggelsen skall hållas samlad och upplevas som ett framflyttat skogsbryn. Den öppna, flacka delen bibehålls och nyttjas till fritid och rekreation.

VERKSAMHETENS EFFEKTER PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET

Befolkning och boende

Boendekvalitet: Området bedöms bli ett tillskott till utbudet av bostäder i Uddevalla.

Säkerhet och buller: Trafikmängden ökar på vägarna i området. enligt uppgift finns det idag 275 hus. Exploateringen medför en 10% - ökning av antalet hus. Detta kan innebära en negativ förändring. Vägsamfälligheterna har föreslagits en engångsersättning för att bidra till förbättringar av bl a säkerhet.

Den tillkommande bebyggelsen kommer inte att generera buller i närheten av hälso-gränser (långt under tillåtna ekvivalentvärden för buller)

Förbränning, endast trivseldning, bedöms inte ge några negativa effekter.

Risker

9

Skred: Geoteknisk utredning utförd av GEO-VÄST AB anger att säkerhetsfaktorn mot utglidning beräknas ligga i intervallet 1,5 - 2,0 i leran.

Översvämning: Byggnader placeras över 2 meterskurvan (normalvattenstånd)

Radon: Byggnader uppföres radonsäkert.

Hamn och industriverksamhet: Avståndet till Frölandshamnen är över 600m. Störningsrisker bedöms inte finnas.

Bro över Sunningesund för E6. Avstånd till bro blir ca 1,1 km och bedöms inte ha någon störande inverkan på området.

VERKSAMHETENS EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Markanvändning

Effekt av utbyggnad.

Kulturmarkshävd: Ändrad användning för del av fastigheterna bör kunna accepteras om planeringen sker omsorgsfullt och resultatet är önskvärt.

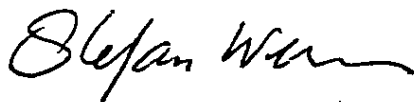
Naturresurser: se inledande program.

Effekter av att inte bygga: Det finns inga garantier att dagens betesdrift fortsätter. Upphör skötseln växer ängen snabbt igen. En skogsplantering får stor effekt på kulturmarkshävd. Möjligheten att erhålla stöd från det allmänna för öppen ängsmark är i detta fall liten.

RIKSINTRESSEN

Område av riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt NRL 3 kap paragraferna 1 och 3.

Sjöbottnar till 6 m djup påverkas där flytbryggor anläggs dels direkt på botten och indirekt påverkan av strömmar i bukten. Med stöd av I Lagerfeldt's utredning 1984 och VBB sept 1996 bedöms måttlig konflikt med naturvårdsintressen med anläggande av småbåtshamn i Hemansbukten, Byfjorden.



Stefan Werner
Ditrax ab
Korsgatan 12
411 16 Göteborg
031 134258

Planen är antagen av miljö o stadsbyggnadsnämnden
den 15 november 2001 § 368.

Detta beslut vann laga kraft den 12 december 2001.

UDDEVALLA KOMMUN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Miljö och Stadsbyggnad

2001-10-09

Fastighetsförteckning tillhörande ett 15 augusti 2001 upprättat förslag till
detaljplan för HERMANSHUKTEN, fastigheterna Misteröd 1:2 och
1:5 mfl. i Uddevalla kommun, Västra Götalands län.

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Beteckning på planunderlaget Ägare Amn.

Misteröd 1:2, 1:5 Saltholmsgruppen Väst AB
Stigbergsliden 7
414 63 GÖTEBORG

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Inga

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Källdal ga:2 Källdal-Misteröds
Vägsamfällighet
Lennart Bengtsson
Rörviksvägen 9
451 77 UDDEVALLA

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.

Ledningsrätt

Belastar

Misteröd 1:2

Adress se ovan

Vatten och avlopp

1485-94/56.1

Till förmån för

Uddevalla kommun

Adress se nedan

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Källdal 1:12 Margareta Brandt
Rörviksvägen 21
451 77 UDDEVALLA

Källdal 1:18	John Fredrik N Hellmans dödsbo c/o Solweigi Bång Norra Dragspelsgatan 10 421 43 V FRÖLUNDA	
Källdal 1:42	Bengt Svanberg Rörviksvägen 10A 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
	Kristina Svanberg Rörviksvägen 10A 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
Källdal 1:46	Pelle Holm Rörviksvägen 16 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
	Joanna Demska Rörviksvägen 16 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
Källdal 1:49	Camilla Ellenor Olsson Rörviksvägen 14 451 77 UDDEVALLA	
Källdal 1:73	Staffan Svanberg Rörviksvägen 10B 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
	Marie-Louise Svanberg Rörviksvägen 10B 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
Källdal 4:1 Fröland 3:25	Uddevalla kommun Stadshuset 451 81 UDDEVALLA	
Fröland 3:10 Fröland 3:11	Thord Gustafsson Rörviksvägen 22 451 77 UDDEVALLA	Andel ½
	Anette Gustavsson Packhusgatan 25 A 451 42 UDDEVALLA	Andel ½
Fröland 3:12	Arne Kennet Olsson Rörviksvägen 20 451 77 UDDEVALLA	

MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Inga

ANLÄGGNINGSAMFÄLLIGHETER 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.

Källdal ga:1

Deläggande fastigheter:

Källdal 1:42

Källdal 1:73

Adresser se ovan

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 sevitut**Belastar**

Källdal 1:12

Adress se ovan

Brunn

14-IM4-78/10778.1

Till förmån för

Källdal 1:49

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Källdal 1:18

Adress se ovan

Vatten och avlopp

1485-95/37.1

Till förmån för

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Servitut**Belastar**

Källdal 1:42

Adress se ovan

Vattenledning

1485-84/101.2

Till förmån för

Källdal 1:73

Adress se ovan

Ledningsrätt**Belastar**

Källdal 1:46

Adress se ovan

Fröland 3:25

Adress se ovan

Fröland 3:11

Adress se ovan

Vatten och avlopp

1485-94/56.1

Till förmån för

Uddevalla kommun

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Källdal 1:49

Adress se ovan

Ledning

14-IM4-76/17697A.1

Till förmån för

Källdal 1:12

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Källdal 4:1

Adress se ovan

Kraftledning

14-IM4-69/1394.1

Till förmån för

Trollhättan Oliden 3:13

Vattenfall Fastigheter AB
851 74 SUNDSVALL**Inskrivet servitut****Belastar**

Källdal 4:1

Adress se ovan

Väg

14-IM4-78/1655.1

Till förmån för

Källdal 1:12

Adress se ovan

Inskrivet servitut**Belastar**

Fröländ 3:10, 3:11

Adress se ovan

Avloppsledning

14-IM4-62/2732.1

Till förmån för

Fröländ 3:12

Adress se ovan

Karin Holmström
StadsingenjörIrén Folden
Karttekniker



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Planen är antagen av miljö o stadsbyggnadsnämnden
den 15 november 2001 § 368.

Detta beslut vann laga kraft den 12 december 2001.

ANTAGANDEHANDLING

SÄRSKILT UTLÅTANDE tillhörande
detaljplan för del av

MISTERÖD 1:2 OCH 1:5

(Hermansbukten, Rörvik)
Herrestad, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Carlsson Belfrage Arkitektkontor 15 augusti 2001
reviderad 22 oktober 2001

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 9 november 2001

PLANOMRÅDETS NAMN

Planområdet har tidigare benämnts "Hermansbukten", bl a av den tidigare
exploatören. På de officiella kartorna, bl a ekonomiska kartan, benämns denna vik
av Byfjorden "Hermansbukten" och på land återfinns namnet "Rörvik" vid be-
fintliga bostadshus. Det mest entydiga är fastighetsbeteckningarna Uddevalla
Misteröd 1:2 och 1:5. Den nya exploatören har på egen hand valt namnet
"Sunningeviken" för sitt projekt. De nya bostädernas officiella adresser är ännu
inte fastlagda av kommunen. Med hänsyn till ovanstående har planområdets namn
i alla planhandlingar nu satts efter de två fastigheterna "Misteröd 1:2 och 1:5".

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat 15 augusti 2001 har skickats för samråd till kommunala, re-
gionala och övriga instanser samt till berörda grannar. (Se sändlistan). Samråds-
möte har hållits den 5 september 2001 i Thorburnska villan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

Allmänt

Miljö och Stadsbyggnad anser att inkomna yttranden bör läsas med åtanke att det redan finns en laga-kraft-vunnen detaljplan för området och att vissa frågor redan kan anses vara avgjorda i den gamla detaljplanen. Det hindrar givetvis inte den enskilde att ånyo väcka en fråga som man anser vara angelägen. På samrådsmötet framkom både positiva och negativa synpunkter. De senare har man tagit upp i nedanstående yttranden.

1 Länsstyrelsen, 26 september 2001

A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att förslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

B Kvartergränsen i söder sammanfaller med strandskyddsgränsen och huvudbyggnad får placeras intill 2 meter från tomtgräns samt uthus inom 1 meter från tomtgräns. Hemfridszonen får inte inkräkta på strandskyddsområdet. Av denna anledning kan det vara motiverat att behålla underliggande plans prickzon utmed strandskyddsgränsen.

Kommentar: De allra flesta husägare väljer att avgränsa sin tomt med staket eller häck. Därmed blir också hemfridszonen tydligt avgränsad både för tomtägaren och för den som promenerar på allmän plats= strandskyddsområdet.

2 Kennet Olsson, samt ca 43 personer; grannar till planområdet respektive boende utefter Rörviksvägen, 1 oktober 2001

Den breddning av Rörviksvägen som kommunen diskuterar, en breddning till 3,4 meter, är helt otillräcklig och kan inte godkännas av de boende. En personbil och en fotgängare med barnvagn kan inte mötas bra ens vid sommarväglag och ännu mindre vid vinterväglag. Under tiden som planområdet byggs ut blir det en omfattande lastbilstrafik som får svårt att möta personbilar i o m på mötesplatserna. Det finns ingen anledning till att de boende i de nya husen, oavsett lastbilstrafiken, ska utsätta barn, ungdomar samt sig själva för en onödig trafiksäkerhetsrisk. När kommunen själv ansvarar för väg inom förnyelseområden väljs 5,5 meters bredd, vilket borde krävas även i detta område.

Kommentarer: I den nya detaljplanen, liksom i den nuvarande, finns en bestämmelse som anger att bygglov inte får lämnas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden resp byggnadsnämnden har godkänt ett åtgärdsprogram för Sunningevägen och Rörviksvägen. Själva detaljplanen läser således inte en viss standard för dessa vägar. Exploatören har redan påbörjat byggandet av en gång- och cykelbana utefter Sunningevägen samt avser att snart påbörja en breddning av Rörviksvägen till 4,1 meter. Befintliga mötesplatser breddas dessutom. (När vägbyggena är avslutade överläts de förbättrade vägarna till vägsamfälligheterna. De två berörda vägsamfälligheterna har godkänt förslaget.). Därutöver ska någon eller några provisoriska mötesplatser byggas så att det inte blir problem vid möte mellan lastbilar och personbilar under byggtiden. När exploateringen av planområdet är helt klar

blir lastbilar mycket sällsynta på denna väg. Om inte godtagbar vägstandard skulle vara uppnådd när bygglov sökes kommer specifika vägåtgärder att bli ett villkor för bygglov.

Nästan samtliga av ovanstående har den 23 oktober skriftligen accepterat en breddning av Rörviksvägen till 4,1 meter och även detaljplanen i övrigt.

3 Lennart Bengtsson, Källdal 1:31, 29 september 2001

Har i allt väsentligt samma synpunkter som föregående yttrande.

Kommentarer: Se yttrande och kommentar 2 ovan. Bengtsson har den 23 oktober skriftligen accepterat en breddning av Rörviksvägen till 4,1 meter och även accepterat detaljplanen i övrigt.

4 Kennet Olsson, Fröland 3:12, 1 oktober 2001

A Det garage som finns inritad invid tomtgränsen i områdets nordöstra hörn kan inte accepteras med tanke på att det skymmer sikten. Byggnation får ske om det flyttas in 4 meter.

Kommentarer: Exploatören har med markägarens medgivande flyttat vägen längre bort från tomthörnet och vändplanen avses förbättras. Dessutom har en "sikttriangel" om 5x5 meter prickad mark lagts in i det aktuella hörnet av kvarteret. Därmed blir sikten godtagbar. Olsson har den 23 oktober skriftligen accepterat detaljplanen.

B Det grönområde/barriär som tidigare fanns i nordost borde vara kvar.

Kommentarer: Genom ett förbiseende var det aktuella området inlagt som lokalväg, men revideringen innebär att området läggs in som parkmark. Se även 4 A ovan.

C Anser att det finns en skredrisk som kommer att öka om området bebyggs. Vad kommer att göras åt detta?

Kommentarer: Den geotekniska utredning som finns har bl a undersökt skredrisken och den anger riktlinjer som måste följas för att inte oacceptabelt låg säkerhet mot skred ska uppstå.

5 Kristina Svanberg, Källdal 1:42, 3 oktober 2001-10-08

Betonar att vägen redan från början görs säker för både stor och liten. Det får inte bli en framtida ombyggnadskostnad för vägföreningen.

Kommentarer: Se yttrande och kommentar 2 ovan. Vad gäller finansieringen av ev senare ombyggnad är givetvis avsikten att godtagbar standard ska uppnås redan från början och på exploatörens bekostnad. Svanberg har den 23 oktober skriftligen accepterat en breddning av Rörviksvägen till 4,1 meter och även accepterat detaljplanen i övrigt.

6 Tekniska kontoret, 17 september 2001

Exploateringsavtal erfordras.

Kommentarer: Enligt senare uppgift behöver avtalet inte föras längre inom kommunen än till Tekniska nämnden, bl a eftersom kommunen inte säljer någon mark.

7 Knlturnämnden, 17 oktober 2001

Med hänsyn till att gällande plan redan ger en relativt hög byggrätt föreslås en begränsning av exploateringen kring Thorburnska villan genom att de två närmast liggande tomterna ej bebyggs, varvid ytan kan tillföras Thorburnska villans tomt..

Kommentarer: Frågan är i princip redan prövad i nu gällande plan, vars genomförandetid löper till 2007. Den planen medger 28 nya hus, liksom den nya planen, och kommunen kan inte utan "skadestånd" minska antalet tillkommande hus. Av bl a detta skäl kan inte planen ändras.

Följande har inget att erinra/ tillstyrker:

8 Bohusläns museum, 25 september 2001

9 Skanova, 15 september 2001

10 Saltholmsgruppen Väst AB, exploatören ägare av Misteröd 1:2 och 1:5, 28 augusti 2001

SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

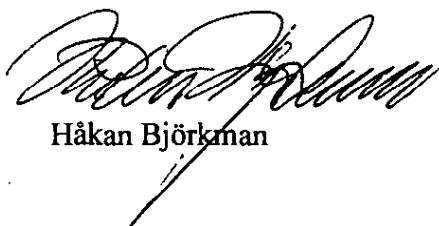
Eftersom det inte finns några erinringar mot detaljplanen är den nu klar för att antas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna det särskilda utlåtandet, samt

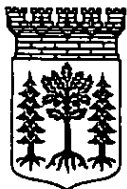
att i kommunfullmäktiges ställe anta detaljplanen

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Håkan Björkman



Mats Windmark



UDDEVALLA KOMMUN
Miljö och Stadsbyggnad

Detaljplan för del av Misteröd 1:2 och 1:5 (Hermansbukten)

LAGAKRAFTBEVIS

beträffande Uddevalla miljö och stadsbyggnadsnämnds beslut den 15 november 2001, § 368 att anta detaljplan för del av Misteröd 1:2 och 1:5 (Hermansbukten, Rörvik).

Enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens diarium har antagandebeslutet vid överklagandetidens utgång den 11 december 2001 inte överklagats. Länsstyrelsen har den 22 november 2001 beslutat att inte pröva beslutet enligt plan- och bygglagen 12 kap 1 §. Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft den 12 december 2001.

Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen enligt 14 kap, 5 eller 8 §§ plan- och bygglagen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen, Göteborgs tingsrätt, senast den 12 december 2003. Om skadan rimligen inte kunnat förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Uddevalla den 12 december 2001.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Sören Larsson
planarkitekt