



Planen är antagen av KF 92-01-14

Detta beslut har vunnit laga kraft 1992-02-24

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING Tillhörande
detaljplan för del av

MISTERÖSDALEN, ETAPP II

Del av Herrestad 3:2 m fl, Herrestad, Uddevalla kommun
Upprättad av stadsarkitektkontoret 1991-09-19
Reviderad 1991-11-14.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med
bestämmelser.

Till planen hör följande handlingar:

- [] Illustrationskarta skala 1:1000
- [] Planbeskrivning
- [] Genomförandebeskrivning
- [] Samrådsredogörelse
- [] Fastighetsförteckning
- [] Geotekniska planeringsriktlinjer, K-Konsult
1989-06-02 och 1990-11-12, rev 1991-06-24.
- [] Trafikbulerutredning, Akustikforum 1991-10-01
- [] Radonmätning, miljö-och hälsoskyddskontoret 1991-10
- [] Utlåtande

ALLMÄNT

Planen är den andra i ordningen för bostäder i Misterösdalen. Syftet är att delvis täcka behovet av tomter för styckebyggda småhus i Uddevalla/Herrestad. Planen kommer att följas av ytterligare en eller två detaljplaner, vars huvudprinciper framgår av illustrationskartan. Fördelningen mellan olika hustyper är samordnad för hela Misterösdalen. Denna plan är direkt sammordnad med kommande detaljplan för etapp Herrestad 33:1, vars ena tillfart går genom etapp II.

Området är idag åkermark, som i söder avgränsas av skog. All mark är i kommunens ägo.

Planen är tänkt att inrymma 17 nya villatomter gång och cykelväg utefter Undavägen.

För att underlätta denna beskrivning och planens praktiska tillämpning anges på illustrationskartan förslag till gatu- och kvartersnamn. Namnförslaget föreläggs kommunfullmäktige för godkännande i samband med att planen antas.

PLANDATA

Areal och läge

Denna plan täcker ett område som inte tidigare är detaljplanlagt så när som på gång- och cykelväg vid kolonistugeområdet. Arealen är ca 3 hektar. Planområdet är beläget ca 1,3 km från Källdals centrum. Undavägen ingår delvis i planområdet.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplanen för Herrestad är antagen av kommunfullmäktige 1982-02-16. Planen anger att nya bostadsområden ska tillkomma i Misterödsdalen. Vidare anges att Undavägen ska bestå som trafikled för att bl a betjäna Undabadet, Sunningen och Ryssberget.

Det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för Uddevalla/Herrestad skiljer sig inte nämnvärt från Herrestads områdesplan vad gäller Misterödsdalen. Dock anges en ny lokal trafikled mellan Undavägen och länsväg 161 väster om Sunningeleden samt ett nytt stort bostadsområde vid Mosshed, vilket kan innebära en ökad trafik på Undavägen jämfört med områdesplanens intentioner. Det anges ingen förbindelse mellan Sunningeleden och Undavägen.

Detaljplaner

Större delen av planområdet saknar detaljplan. Följande detaljplaner ingår dock delvis.

- * HE 22, fastställd 1980-07-17. (Inom planområdet ligger en mindredel av uppfartsvägen till en LM-skola utanför planområdet. Ingendera är byggd ännu.)

- * HE 27, faställd 1986-07-17⁰⁷. (Innefattar ett kolonistugeområde, Undavägen samt en gång- och cykelväg. Kolonistugeområdet är delvis bebyggt, men inte gång- och cykelvägen.)
- * HE 104, antagen 1990-04-10. Misterödsdalen, etapp I. Innefattar Undavägen och gång- och cykelväg. Endast en liten del av Undavägen berörs av denna plan.

Bostadsområdet håller f.n på att exploateras.

Bostadsförsörjningsprogram

Program 1991-95 anger att 25 tomter ska delas ut och 15 lägenheter i flerbostadshus ska påbörjas år 1992. År 1993 anges 20 tomter och 25 lägenheter. Resterande del av Misterödsdalen ska påbörjas åren -94 och -95.

Förslag till program för 1992-96 anger att 15 tomter ska påbörjas vardera åren -92 och 93 samt 20 tomter år -94. För flerbostadshus anges att 30 lgh ska påbörjas år -93 och 20 lägenheter -95 samt 30 lgh år -96. Planen tillgodoser alltså i stort sett behovet för år 1992.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av åkermark som sluttar mycket svagt ner mot Undavägen. Öster om planområdet ligger ett stycke f d åkermark där Misteröd etapp I håller på att växa fram.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning har tidigare utförts av BBK 1978-06-01. För planområdet har en detaljerad geoteknisk undersökning utförts av K-Konsult under 1990. Av undersökningen framgår att alla hus kan uppföras utan pålning. Markens stabilitet är tillfredställande inom tilltänkta byggnadskvarter. Området öster om planområdet har inte sådan stabilitet att där går att bebygga. Det samma gäller sluttningen söder och sydost om planområdet.

Mark med gyttja, kring Undavägen, är olämplig att bygga på och har föranlett att s k prickmark har lagts ut på plankartan. För ett område med lutande fast botten, längst i väster, har byggrätt för uthus lagts in.

Radon

Radonundersökning håller på att färdigställas. Radon-

rapport kommer att fogas till planen.

Fornlämningar

Arkeologisk utredning, upprättad 1989-10-23, har utförts inom större delen av Misterödsdalen. Enligt denna finns det inga hinder mot exploateringen.

Bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen består av 17 styckebyggda småhus. Området är förberett för en utökning västerut över mark som idag delvis är i privat ägo. Se illustrationskartan.

Bostadstomterna får bebyggas med tvåvåningshus utan inredd vind. Givetvis får även 1-plans och 1½ planshus utan inredd vind. Den totala bruttoarean får uppgå till högst 250 kvm, fördelad på 1-2 bostäder. Därutöver får icke varmbonad uteplats under tak uppföras med högst 50 kvm.

Områdets solbelysning har studerats under olika årstider. Vid vår- och höstdagjämning har samtliga tomter minst fem timmars solbelysning. Det är av stor vikt att vegetationen gallras regelbundet så att skuggningen i södra delen av kv Fjärilsimmaren även i framtiden hålls på en minimal nivå.

Service

Avståndet till Källdals livsmedelsbutik, barnstuga, post och vårdcentral m.m är ca 2 km. I Misterödsdalen finns avsatt en skoltomt som ännu inte är bebyggd, varför skolbarnen är hänvisade till Herrestadskolan (låg- och mellanstadium). Alla högstadie- och gymnasieelever åker buss in till Uddevalla. Avsikten är dock att högstadium ska anordnas i Herrestad, t ex på Norgården eller Fröland. Avståndet till Undabadet är knappt två km.

Tillgänglighet

Området är mycket plant varför tillgängligheten inte blir något problem. Gång- och cykelväg utefter Undavägen läggs med små lutningar.

Skyddsrum

Misterödsdalen ingår i Uddevalla skyddsrumsort, skyddsklass 3. Skyddsrumsbeked ska begäras hos byggnadsnämnden i samband med byggnation.

Lek och rekreation

Villatomter andses normalt kunna fungera för lek och rekreation utan särskilda anordningar. Söder om planområdet finns mycket stora skogsområden som är tillgängliga genom allemansrätten. (En del av ytan är kalhygge f n). Kommunen kommer dock att anlägga en lekplats i områdets södra del, vilken även kommer att användas av bebbyggelsen väster därom. Totalt kommer lekplatsen att betjäna 36 villor. Drift och underhåll av lekplatsen ska skötas av de boende genom gemensamhetsanläggning.

SKOGSBRUK

Befintliga skogar söder om planområdet avses skötas enligt skogsvårdslagens allmänna regler. (En stor del av området är f n hygge, både på kommunens och på den privata marken). Vid framtida uttag av skog och annan skogsskötsel kan fordon ta sig ut via parkmarken i planens östra del eller mot söder. Det kan dock bli oundvikligt att fordon behöver köra genom planområdet förbi lekplatsen. Eftersom detta kommer att ske mycket sällan har det inte ansetts realistiskt att lägga ut en särskild körväg för detta ändamål. I första hand bör dock andra körvägar utnyttja.

Gator, trafik och parkering

Undavägen klassificeras som huvudgata. Den kommer även i fortsättningen att vara huvudsaklig tillfart till Undabadet och Sunningen. Enligt förslaget till översiktsplan planeras ett helt nytt bostadsområde med ca 1000 lägenheter vid Mosshed väster om Sunningeleden. Det området föreslås trafikmatas såväl mot Undavägen som mot länsväg 161. Det är av avgörande vikt för bostadsområdena i Misterödsdalen att det inte blir någon anslutning mellan Sunningeleden och Undavägen.

Årsmedeldygntrafiken på Undavägen är ca 1500 fordon. Mätningar i juli 1989 visar att julitrafiken är 2300-3000 fordon per dygn. Efter full utbuggnad av bostadsområdena Misterödsdalen, Sunningebergen, och Mosshed samt förtätning i Sunningen kan årsmedeldygntrafiken beräknas till ca 6500 fordon. Julitrafiken kan beräknas till ca 8000 fordon per dygn. Lastbildandelen är i samtliga fall mycket låg under 5%.

En parkeringsplats anläggs för gästparkering vid områdets infart. Därmed kan bostadsgatorna göras smala och beläggas med parkeringsförbud. På varje villatomt förutsätts minst två bilplatser, varav en i garage eller

carport.

Gång- och cykelvägen utefter Undavägen fram till etapp I är redan utförd. I samband med dett områdets exploatering förlängs den fram till infartsgatan där ett övergångsställe anläggs. (På grund av de geotekniska förhållandena är det inte möjligt att anlägga någon gångtunnel under Undavägen).

Utefter kolonistugeområdet läggs gång- och cykelvägen betydlig längre från Undavägen än vad gällande plan anger. Den ingår därför i planområdet för att en ny gräns mot kolonistugeområdet ska anges. Byggnadsnämnden och berörda sakägare har redan godkänt gc-vägen.

Tidpunkt för fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägen väster ut längs Undavägen är beroende av medelstilldelningen och fortsatt utbyggnad av bostäderna i Misterödsdalen.

Störningar

Utefter Undavägens södra sida förutsätts bullervallar och bullerplank. Planen styr inte den exakta utformningen. Trafikbullerutredningen kommer fram till att skyddet bör ha minst 2,2 meters höjd över Undavägen.

Den interna trafiken inom bostsdområdet är så begränsad att något särskilt bullerskydd inte erfordras.

Teknisk försörjning

Området ansluts till det kommunala va-nätet som för närvarande är framdraget till etapp I. Planeringen för hela Misterödsdalen och området väster därom är givetvis samordnad. Om kommunen beslutar att bygga en överföringsledning till Sundsandvik kommer med all sannolikhet ledningarna att passera genom lokalgatan i etapp II, via Unda blivande idrottsplats och Unda camping fram till stranden, där man övergår till sjöledning.

För områdets elförsörjning erfordras en transformatorstation.

Sophämtning sker f.n vid varje fastighet enligt kommunens standard. Eventuell återvinningscentral kommer troligen att placeras på parkeringsplatsen, se illustrationskartan. Möjligheterna att anordna källsortering bör också beaktas vid bygglovgivningen för de enskilda husen.

Värme

Villorna avses uppvärmas individuellt, men direktverkande el accepteras inte. I stället rekommenderas ett vattenburet system. Ett sådant är med flexibelt om det skulle bli brist på elektrisk energi i framtiden. Då kan det bli aktuellt med t.ex. fossila bränslen eller gas, antingen i individuella anläggningar eller i någon form av central.

Eventuella framtida fjärrvärmeledningar eller gasledningar förutsätts läggas i allmän platsmark eller i gemensam mark. Energiverken anser att "energicentralen" i respektive hus ska vara placerad mot gatan för att underlätta framtida anslutning till eventuella fjärrvärme- eller gasledningar.

Enligt energiplan 1985 ingår Misterödsdalen inte i fjärrvärmeområdet. Det är inte uteslutet att en omvärdering kan ske i framtiden.

Möjligheterna för den enskilde att använda sol- eller jordvärme bör beaktas i bygglovgivningen.

ELDNING AV FASTBRÄNSLE MM

Fastbränsleeldning får inte användas för uppvärmningsändamål utan endast för s k trivseldning. Eftersom nya områden är ganska täta och alla hus har mekanisk ventilation sprids röken mycket snabbt in i de kringliggande husen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan komma att ingripa om kringboende förorsakas sanitär olägenhet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar år 2001-12-31. Sannolikt kommer området att bebyggas inom ett par år, men det är praxis i kommunen att sätta ca 10 år i nya villaområden.

2



2



2

2

8(8)

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat:

Planförfattare: Mats Windmark, stadsarkitektkontoret

Renritnig mm: Britt-Marie Käll, "

Projektledare: Ingemar Stake, fastighetskontoret

VA: Lars Zachrisson, gatukontoret

Gator: Rune Pettersson, "

Trafik: Leif Börjesson, "

Park: Lars-Göran Arvemark "

Miljöfrågor: Boel Ohlin, Miljö- och hälsoskyddskontoret

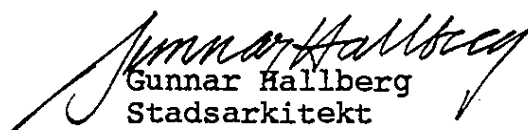
Radon: Per Olsson, "

Trafikbuller: Kent Olofsson, Akustikforum

Projektering: Göran Eek, BBK

Geoteknik: Jan-Erik Carlring, K-Konsult

STADSARKITEKTKONTORET


Gunnar Hallberg
Stadsarkitekt
Mats Windmark
Planarkitekt