

LÄNSSTYRELSENGöteborgs och Bohus län
Planeringsavdelningen

Planenheten

Bitr länsarkitekt K Malvemyr

BESLUT

1

1986 -06- 06

11.082-879-86

Uddevalla kommun
Kommunfullmäktige

Förslag till utvidgning av stadsplan för del av Björbäck-Gräskärr, område 4, inom fastigheten Gräskärr 1:1 m fl i Bäve socken, Uddevalla kommun, Göteborgs och Bohus län

Rubricerade planförslag har upprättats den 24 oktober 1985 av stadsarkitektkontoret i Uddevalla genom stadsarkitekt Gunnar Hallberg och planarkitekt Sören Larsson.

Kommunfullmäktige har den 11 februari 1986 § 31 beslutat att antaga förslaget och att underställa det länsstyrelsens prövning och fastställelse. I protokollet från kommunfullmäktiges beslut har av misstag felaktigt datum uppgivits för planhandlingarnas upprättande. Planhandlingarna enligt ovan har dock påskrivits att de tillhör kommunfullmäktiges beslut, varför konstateras att kommunfullmäktige antagit det förslag, som upprättats den 24 oktober 1985.

Under utställningstiden har ägare till Gräskärr 1:11 yttrat sig över förslaget. Härvid har anförts att den nordvästra gränsen bör flyttas söderut och hushöjden begränsas till sju meter med hänsyn till den forna strandlinjen med stenåldersboplatser. Vidare har framhållits att området ej bör utbyggas förrän vägen Kuröd Skogstorpet flyttats så att den ej går genom Gräskärns yrkesskola. Dagens trafiksituation får ej förvärras.

Länsstyrelsen gör den bedömningen att planförslaget kan fastställas i sin nuvarande utformning även med hänsyn tagen till fornminnena. Fornminneslagens regler gäller även inom fastställd plan. Som framgår av områdesplanen för hela Björbäck-Gräskärrområdet skall vägen genom området i stort läggas om och gå utanför yrkesskolans område. Vägen projekteras i hela sin sträckning, enligt uppgift från kommunen, och det förutsätts att vägen byggs ut förbi yrkesskolan samtidigt som nya industriområden byggs ut.

För ett genomförande av planen erfordras bra anslutningsmöjligheter till det omgivande allmänna vägnätet. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen tillser att detta kommer till stånd.

Länsstyrelsen fastställer jämlikt 26 § byggnadslagen ifrågavarande stadsplaneförslag.

Besvär över detta beslut kan skriftligen anföras till regeringen. Skrivelsen skall ha inkommit till Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm inom tre veckor från detta besluts datum. Besvär får dock anföras endast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande som helt eller delvis lämnats

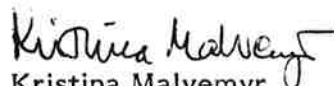
1986 -06- 06

11.082-879-86

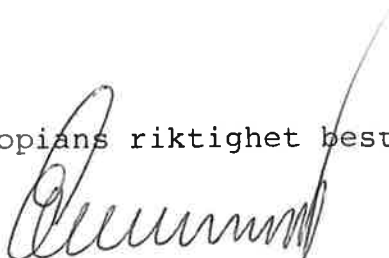
utan bifall. I besvärsskrivelsen skall tydligt anges vilket beslut som överklagas och vad som yrkas. Vidare bör klaganden ge fullständiga uppgifter om namn och adress och telefonnummer.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Harald Sterner, beslutande, länsassessor Karl Mattsson och biträdande länsarkitekt Kristina Malvemyr.


Harald Sterner


Kristina Malvemyr

Kopians riktighet bestyrkes:



MP/2

1986-06-06

11.082- 879-86

EXPEDITIONSLISTA stpl

Kopia av beslutet till

Bilagor

	1	2	3	4
vägförvaltningen	1	1		1
televerket	1	1		1
statens planverk	1	1	1	
statens naturvårdsverk delg kv				
fastighetsbildnings- myndigheten i Uddevalla, stads- ingenjörskontoret, 451 81 Uddevalla	1	1	1	
byggnadsnämnden	1	1	1	
kommunfullmäktige				
kommunstyrelsen				
miljö- och hälsoskyddsnämnden				
fastighetsregister- myndigheten				
stadsarkitekten				
planförfattaren				
statens geotekniska institut				
juridiska enheten				
lantmäterienheten	1	1	1	1 ofärgad ozalidkopi: omgående
naturvårdsenheten				
planenheten	1	1	1	1
länsantikvarien	1	1		
akten	1	1		1

Jan-Ove Engelbrektsson, Pl 3419,
451 92 Uddevalla

Bilaga 1 beskrivning

- " 2 bestämmelser
- " 3 plankarta i roccotryck
(expedieras senare)
- " 4 ofärgad ozalidkopia
(expedieras senare)



UDDEVALLA KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

Tillhör kommunfullmäktiges i Uddevalla
beslut den 11 februari 1986, § 31,
betygar:

Ewert Lichten
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens beslut 19860606			
11	082	879	86

0524A 1(2)

BESTÄMMELSER tillhörande förslag till utvidgning av
stadsplan för del av BJÖRBÄCK - GRÄSKÄRR, OMRÅDE 4
inom fastigheten Gräskärr 1:1 m fl i Bäve socken,
Uddevalla kommun.

Upprättat av Stadsarkitektkontoret i Uddevalla
1985-10-24

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med Jhm betecknat område får användas endast
för industri- och handelsändamål av sådan be-
skaffenhet att närboende inte vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet
och trevnad. Lokaler för livsmedelshandel får
inte anordnas.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast
för transformatorstation och därmed samhörigt
ändamål.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

- a) Med punktprickning betecknad mark får inte be-
byggas.
- b) Med pl och punktprickning betecknad del av in-
dustri- och handelsområde skall anordnas som
planterat skyddsområde och får inte bebyggas
eller användas för upplag eller parkering.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtas anord-
ningar som hindrar framdragande och underhåll
av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med Jhm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

§ 5 BYGGNADS HÖJD

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 6 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

1985-10-24

UDDEVALLA KOMMUNS STADSARKITEKTKONTOR


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Sören Larsson
planarkitekt

Kopians riktighet bestyrkes:





UDDEVALLA KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

Tillhör kommunfullmäktiges i Uddevalla
beslut den 11 februari 1986, § 31,
betygar;

E. Eriksson
kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens beslut 19860606			
11	082	879	86

0524A 1(6)

BESKRIVNING tillhörande
förslag till utvidgning av
stadsplan för del av

BJÖRBACK - GRÄSKÄRR, OMRÅDE 4

inom fastigheten Gräskärr 1:1 m fl i Bäve socken, Uddevalla
kommun.

Upprättat av stadsarkitektkontoret i Uddevalla 1985-10-24

Planförslaget är upprättat på stadsplanekarta i ett blad med
tillhörande stadsplanebestämmelser. Till planförslaget hör även
beskrivning, fastighetsförteckning och geoteknisk utredning.

ALLMÄNT

Planområdet ligger knappt 4 km öster om Uddevalla centrum, nord-
ost om det etablerade industriområdet vid Kuröd och ingår som
delområde IV i förslag till områdesplan för Björback-Gräskärr.
Se bilagd karta. Området föreslås utnyttjas för industri- och
handelsverksamheter.

Planområdets yta är ca 17 ha.

Motivet för planläggningen är att kommunen vill hålla en god
plan- och exploateringsberedskap för nyetablering av verksam-
heter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

Översiktliga planer

Blockplan för Uddevalla kommun 1970
Markanvändningsplan för Uddevalla kommun, 1984
Områdesplan för Björback-Gräskärr, 1985
(ej antagen ännu)

Detaljplaner

Området gränsar i söder till stadsplan för Björback-Gräskärr
etapp I, fastställd 1984-11-22 och i sydost till stadsplan för
del av Björbäcks och Bräcke-Kuröds industriområden, fastigheter-
na Björback 1:1, 1:15 m fl, fastställd 1978-08-04.

Övriga utredningar

Industriområden i Bohuslän, BOSAM 1975
Landskapsinventering, Parkkontoret 1984
Geoteknisk utredning, K-konsult 1975

Topografi och natur

Marken inom planområdet utgörs av B-klassad jordbruksmark enligt lantbruksnämndens indelning av länets jordbruksmark i tre klasser A, B och C. Den plana uppodlade marken omges av skogsklädda bergspartier. Området dräneras via diken till en mindre bäck i sydost.

Enligt den landskapsanalys som gjorts i samband med områdesplanen är det aktuella området lämpligt för industriändamål. De befintliga skogsbrynen bör behållas liksom bäcken med dess vegetationszon. Ängsmarken i planområdets sydöstra del bör behållas och undantas från exploatering.

Grundförhållanden

K-konsult har 1985-07-31 redovisat ett geotekniskt - hydrologiskt planeringsunderlag för den del av området som kan lämpa sig för exploatering. Grunden består av lera som via skalgrus och friktionsjord vilar på berg. Under en torrskorpa av 1,5-2 m tjocklek finns lös - halvfast lera till varierande djup - som mest ca 10 m i områdets sydvästra del.

Lermarken är i stort sett plan varför markstabiliteten är betryggande. Även om risken för skred är obefintlig kan dock lokala markbrott uppkomma vid alltför kraftiga belastningsskillnader. Den framtida marklasten bör av detta skäl begränsas till 40 kN/m².

Laster på markytan inom områden med lös lera ger upphov till vissa sättningar varför fyllningshöjden måste begränsas.

Grundvattenförhållandena är sådana att gränzonerna mot bergsområdena bör lämnas orörda så att nybildningen av grundvatten ner till den vattenförande bottenjorden i görligaste mån kan hållas intakt. Avskärande diken och dräneringar får inte förekomma i närheten av bergskanten.

Fornlämningar

Två fornlämningar har nyligen upptäckts i planområdets norra del. De är inte närmare undersökta men torde utgöra boplatsslämningar från stenåldern.

Nuvarande markanvändning

Området är helt obebyggt. Åkermarken brukas av en arrendator. En brukningsväg av låg standard går över åkermarken och följer bergsfoten mot Gräskärns yrkesskola, belägen nordost om planområdet. Nuvarande bilväg mot Gräskärr återfinns i områdets sydöstra kant.

Avståndet till närmaste bostadshus i Gräskärr är drygt 70 m från planområdets gräns.

Vägar och trafik

Planområdet ligger ca 2 km från det övergripande huvudvägnätet och nås via Kurödsvägen och Gräskärsvägen direkt från riksvägarna 44 och 172.

Den nuvarande tillfartsvägen (Gräskärsvägen) som når området från söder är inte av den standarden att den utan radikal ombyggnad duger som huvudgata i ett framtida industriområde.

Kuröds industriområde trafikeras dagligen av bussar. Närmaste hållplats finns idag ca 800 m sydväst om planområdet.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget längs Gräskärsvägen och bäcken i planområdets östra del, upp till Gräskärskyrkesskola.

I planområdets sydöstra del ligger stadens huvudråvattenledning. Eventuella uppfyllnader, vägbyggande m m måste anpassas så att ledningens drift och underhåll ej försvåras.

Markägförhållanden

Domänverket är lagfaren ägare till Gräskärr 1:1. Göteborgs och Bohus läns landsting har dock förvärvat ett område av fastigheten, tänkt att utgöra tomplats för yrkesskolan. I området ingår den nordostligaste delen av planområdet. Fastighetsbildningen är med anledning av det pågående planarbetet ännu inte genomförd.

Vidare har Uddevalla kommun av domänverket förvärvat den sydöstra delen av planområdet. Inte heller i den delen är fastighetsbildningen genomförd.

Förhandlingar pågår som syftar till att kommunen skall bli ägare till hela planområdet.

Övriga berörda fastigheter ägs redan av Uddevalla kommun.

PLANFÖRSLAG

Avgränsning av planområdet

Exploatering av delområde IV inom Björbäck-Gräskärskommunens områdesplan utgör en direkt fortsättning av den som påbörjats runt korsningen Gräskärsvägen - Oskarsbergsvägen

Exploateringsområdet avgränsas mot norr, väster, söder av naturliga skogsbryn och bergskanter, mot öster av bäcken och mot nordost av området för Gräskärskyrkesskola.

Planområdets yttre gränser har anpassats till den intilliggande stadsplanen samt de topografiska förhållandena.

Disposition

Gräskärsvägen förlängs norrut som huvudgata genom hela det i områdesplanen redovisade Björbäck-Gräskärssområdet. Gatans sträckning har valts dels med hänsyn till terräng- och grundförhållandena dels för att undvika störande buller vid bostäder och lokaler i Gräskärr.

Det valda vägläget medför en uppdelning av det exploateringsbara området i två delar. Det västra föreslås i sin tur uppdelat i två områden av en lokalgata.

Planförslaget överensstämmer med den pågående översiktliga planeringen.

Verksamhetsområden

Området föreslås för industri- och handelsändamål med en högsta byggnadshöjd av 10 m i de västra delarna och 7 m i öster mot bebyggelsen i Gräskärr. De verksamheter som kan lokaliseras hit måste prövas lämpliga med hänsyn till risken för störningar vid bostäderna och i verksamheten vid Gräskärns yrkesskola. Den sammanlagda arealen mark för industri och handel uppgår till ca 7,1 ha varav ca 2,5 ha öster om huvudgatan.

Någon indelning i tomter har inte skisserats i förslaget, då inga kända intressenter finns. Det kan så småningom visa sig att ytterligare lokalgator kan behöva ordnas.

Natur och kultur

Alla kvartersgränser ligger på nuvarande åkermark. Intrång i skogsbryn undviks därigenom. Risken för avbrott i tillflöden till grundvattnet från omgivande berg minskar.

Bäcken med närzon föreslås ligga helt på parkmark.

Fornlämningarnas utbredning är inte bestämd. Kvartersgränsen har dock förlagts så långt ut på åkermarken att markarbeten inom kvartersmark inte torde beröra lämningarna ifråga.

Eventuella markarbeten på parkmark i närheten är underkastade fornminneslagens bestämmelser.

Grundläggning inom exploateringsområdet

I öster och nordost tillåter grundförhållandena under gynnsamma förhållanden markgrundläggning av lätta byggnader, t ex enplanshallar i relativt tåligt material. Marklasterna måste dock hållas låga även genom ringa fyllning och låg golvlast. Grundläggning kan då ske med kantförstyvad bottenplatta alternativt längsgående sulor av betong. Tjålsäker grundläggning krävs. Som riktvärde för högsta tillåtna grundpåkänning anges av geoutredaren till $m = 0,05 \text{ MPa}$.

Eljest krävs grundläggning till fast botten på pålar och/eller plintar med som regel fribärande golv. Förutsatt att nuvarande vattenbalans i marken kan hållas intakt ökar dock förutsättningarerna även mot väster att markgrundlägga lättare industrihallar. Högsta tillåtna fyllning på mark är 25-35 cm i östra delen och 40 cm i resten av området med hänsyn till risken för sättningar.

Kompletterande grundundersökningar krävs för såväl detaljprojektering som vid val av enskilda byggnaders grundläggning.

Det åligger byggnadsnämnden i samband med granskning av byggnadslovshandlingar att bedöma vilka belastningar marken kan tåla utan att skadliga sättningar uppkommer. Särskilda restriktioner för maximalt tillåten belastning införs därför inte.

Vägar och trafik

Den tidigare omtalade nya huvudgatan genom området förses med separat GCM-bana som ansluts till en utbyggd GCM-led längs Kurödsvägen.

Den nya Gräskärsvägen kommer att via Oskarsbergsvägen anslutas direkt till riksväg 44. Utrednings och stadsplanearbete pågår.

De lokala gatunätet har tidigare berörts under rubriken "Verksamheter". Några immissionsproblem av gatutrafiken påräknas inte.

Med hänsyn till risken för störande trafik genom Gräskärss skola och bostadsgrupp bör den centrala huvudgatan byggas ut förbi skolan snarast möjligt.

Antalet utfarter på huvudgatan har begränsats till två.

Området kommer att få tillgång till järnvägsspår i planerat industriområde ca 250 m åt sydost. Godsdepå kan ordnas där.

Teknisk försörjning

VA-nätet byggs ut längs nya huvudgatan från anslutningspunkt vid nuvarande Gräskärsvägen, vilken också utgör områdets lågpunkt. Gator och ledningar kan om så önskas successivt byggas ut i takt med att området tas i anspråk. Ledningar inom kvarteren, eventuellt förlagda med stöd av servitut eller i tillkommande lokal-gator, kan projekteras i detalj först sedan "fastighetsindelningen" bestämts.

Dagvattenfrågan bör uppmärksammas vid projektering av VA-nätet. Förutsättningarerna för lokalt omhändertagande av dagvatten bör studeras. Det är viktigt att föroreningar inte leds ut i bäcken.

En transformatorstation kommer att förläggas centralt i området.

Skyddsrum

Björbäck-Gräskärr ligger inom Uddevalla skyddsrumsort. Behovet av skyddsrum anges i "Skyddsrumspan för Uddevalla skyddsrumsort", reviderad 1983. Inom skyddsrumsområde 28, Björbäck-Gräskärr, finns f n ett underskott på 223 platser varför skyddsrumsb byggande kommer att erfordras. För dimensionering, utförande m m hänvisas till Civilförsvarsstyrelsens anvisningar.

Plangenomförande

Planområdet är möjligt att exploatera i takt med utbyggnad av gator och ledningar. All exploatering avses ske i kommunal regi.

Normalt får tomter utfart direkt till allmän gata. I något fall kan man behöva inrätta gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen eller kan kommunen påta sig ansvaret för byggande och underhåll av gata och ledningar på kvartersmark.

De framtida fastighetsförhållandena får avgöra vad som blir mest ändamålsenligt.

Samråd

Arbetet har bedrivits parallellt med områdesplanen och kontinuerligt redovisats vid s k planträffar där olika berörda förvaltningar deltar.

De kommunala nämnderna har efter särskild remiss tillstyrkt förslaget.

Samråd har även skett med berörda fastighetsägare, med företrädare för Gräskärns yrkesskola och med länsstyrelsens plansamråd.

Framförda synpunkter har i sina huvuddrag beaktats.

UDDEVALLA KOMMUNS STADSARKITEKTKONTOR 1985-10-24


Gunnar Hallberg
stadsarkitekt


Sören Larsson
planarkitekt

Kopians riktighet bestyrkes:

