

Arkivnr: HE 162

Antagen av MSN: 2014-09-10

Laga kraft: 2015-01-10



Detaljplan för del av fastigheten

ÖVERBY 1:31

Överby, Uddevalla, Västra Götalands län

ARB NR: 433

Antagandehandling

2013-06-05, rev. 2013-12-12

PLANBESKRIVNING



Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000, format: A1

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000, format: A1
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande
- Särskilt utlåtande avseende tillfartsväg
- Dagvattenutredning BBK, inkl. kartor, 2011-07-11
- Gatu- och va-utredning, BBK, 2013-09-27
- Vägutredning, BBK, 2013-10-23
- Geoutredning, Bohusgeo, 2013-11-22
- Förbesiktning vägar, HJ Vägkonsult, 2013-09-09
- Arkeologisk utredning 2013:5, Bohusläns museum
- Bergteknisk utredning och radonundersökning, Bergab, 2012-06-05



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer:
311 791

Samtliga bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inte annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Bakgrund	2
Planförslagets syfte och huvuddrag	2
Planområdet	2
Planprocessen	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Planprogram	5
Behovsbedömning	5
Kulturmiljövårdsprogram	6
Övriga kommunala beslut	6
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	6
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	6
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB	6
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	7
Områdesskydd, 7 kap, MB	8
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Natur	9
Bebyggelse	11
Fritid och rekreation	15
Service	15
Trafik	16
Teknisk försörjning	19
Hälsa och säkerhet	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Naturmiljö - växt- och djurliv	22
Friluftsliv	22
Landskapsbild	23
Miljökvalitetsnormer	23
Hälsa och säkerhet	23
MILJÖMÅL	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
Fortsatt arbete	25
Medverkande i planarbetet	25
REVIDERINGAR	25

INLEDNING

Bakgrund

Fastighetsägaren önskar planlägga ett område för cirka 40 friliggande småhus med en möjlighet till att uppföra flerbostadshus i den västra delen av området. Området saknar idag detaljplan.

Ett planprogram har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB, daterat 2010-06-02.

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Uddevalla beslutade 2011-08-18 § 275 att vara beredd att pröva detaljplan.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en etablering av cirka 40 friliggande småhus eller cirka 30 friliggande småhus och ett 20-tal lägenheter i mindre flerbostadshus. Bostadsområdet ska huvudsakligen försörjas genom en ny tillfartsväg som ansluter från nordöst.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

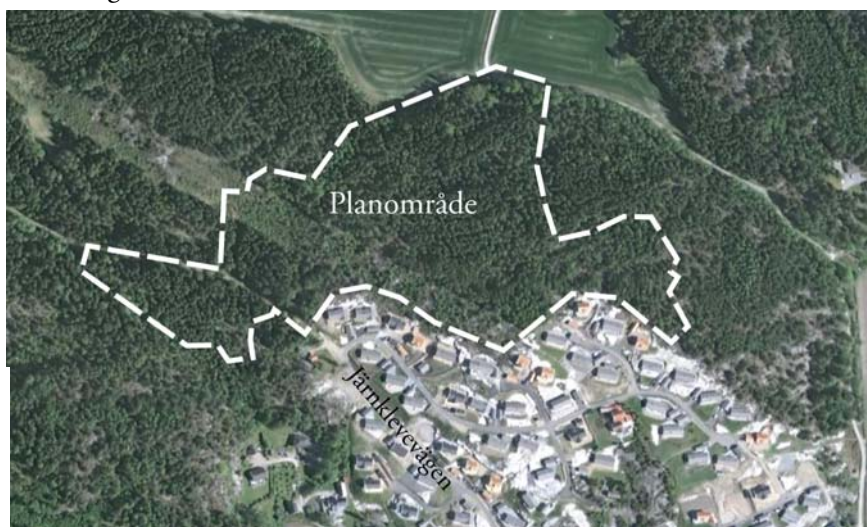
Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i direkt anslutning till det nya bostadsområdet vid Lanesundsviken. Avståndet till Rotviksbro och Torps köpcentrum är cirka 2,5 km respektive cirka 4 km.

Området, som är obebyggt, är cirka 92 700 m² (ca 9 ha) stort och avgränsas av naturmark i alla väderstreck utom i söder där området avgränsas av bostadsfastigheter.



Planområdet ligger drygt 1 mil väster om Uddevalla.

Planområdet ligger direkt norr om ett nybyggt bostadsområde och utgörs idag av naturmark. Avgränsningen, markerad med vitstreckad linje, är inte exakt.



Markägoförhållanden

Fastigheten Överby 1:31 är privatägd.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Planprocessen

Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan.

Normalt planförfarande

Planen upprättas i enlighet med den gamla plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) eftersom att planärendet påbörjades innan den 2:a maj 2011, då den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) trädde i kraft.

Planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut innan det kan tas upp för antagande.

Detaljplanen och tillfartsvägen utanför planområdet handläggs gentemot delägarna i Överby g:a 6 enligt reglerna för enkelt planförfarande.



Ett programsamråd, ett samråd och två utställningar har genomförts. Nu ska planen antas.



Planområdet ligger i anslutning till ett område av allmänt intresse för friluftslivet. Utdrag ur Uddevalla Översiktsplan 2010.



Planområdet ligger i närheten av en värdefull miljö i odlingslandskapet. Utdrag ur Uddevalla Översiktsplan 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan (ÖP)

Uddevalla kommun har en kommuntäckande översiktsplan från 2010 (antagen 2010-09-08). Översiktsplanen redovisar hur kommunen ser på mark- och vattenanvändningen samt bebyggelseutvecklingen i kommunens olika delar.

I översiktsplanen redovisas också kommunens inställning till bebyggelse inom "kustzonen" (4 kap MB). Kommunen menar att "ny bebyggelse inom kustzonen kan inrymmas förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning. Med försiktighet som princip bedöms bebyggelse av enstaka eller grupper av hus i anslutning till befintlig bebyggelse inte ge påtaglig skada på riksintresset. Försiktighetsprincipen förutsätter en VA-lösning som är acceptabel för miljön i området, att värdefull natur och friluftsliv inte inskränks och att kulturvärden inte skadas. En begränsad tomtyta innebär också att natur- och rekreationsområden inte inskränks i lika stor utsträckning. Väl anpassad kompletteringsbebyggelse medför enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap. MB. Kommunen kommer särskilt att bevaka natur- och kulturvärden, inklusive det rörliga friluftslivets behov."

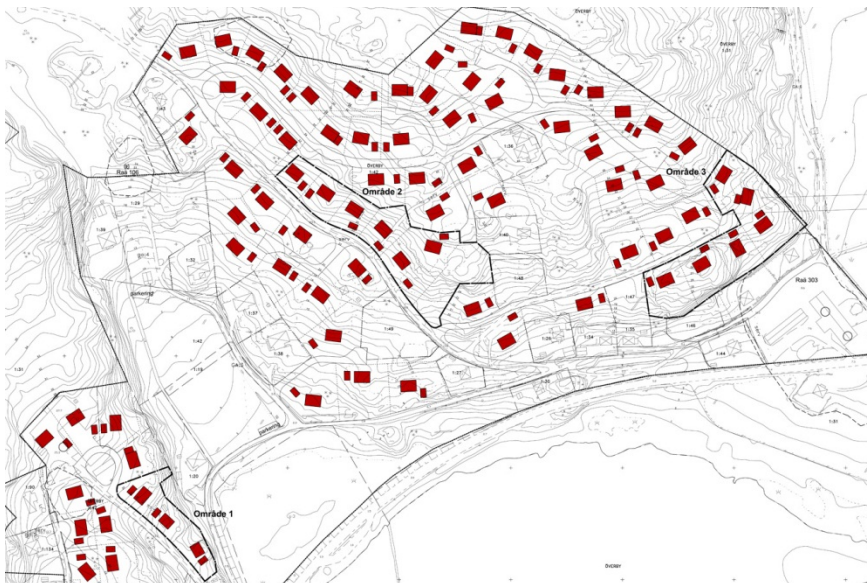
Översiktsplanen redovisar de riksintressen som berör planområdet samt ett område längs kusten, i anslutning till planområdet, som är av allmänt intresse för friluftslivet.

I översiktsplanen redovisas att planområdet ligger i närheten av en värdefull miljö i odlingslandskapet enligt bevarandeprogrammet från länsstyrelsen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Planområdet gränsar i söder till "Detaljplan för Överby 1:31 m.fl.", laga kraft 2000-07-18. En ny plan, "Detaljplan för del av Överby 1:42", för tre mindre delar inom planen från år 2000, upprättades och vann laga kraft 2006-02-28.



Utdrag ur illustrationskarta för detaljplan för del av Överby 1:42.

Planprogram

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-04-20 att ett planprogram skulle upprättas.

Planprogrammet togs fram av Rådhuset Arkitekter, 2010-06-02.

Planprogrammets utgångspunkter och mål samt den tillhörande samrådsredogörelsen ligger till grund för det aktuella planförslaget.

Behovsbedömning

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej.

Under framtagandet av planprogrammet till detaljplanen har en så kallad behovsbedömning utförts för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB).

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.



Planområdet ligger norr om riksintresset för naturvård.

Ställningstagande

Kommunen gjorde bedömningen att projektet inte medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gavs tillfälle att yttra sig i frågan i samband med programsamrådet. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning att planen inte medför en betydande miljöpåverkan.

2011-08-18 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras.

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet ligger delvis inom ett av de områden som utpekats i kommunens kulturmiljövårdsprogram (antaget 2002-06-09). Inom detta område, "Laneberg 5:10", finns lämningar av fyra olika vägggenerationer.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnd beslutade 2011-08-18 § 275 att vara beredd att pröva detaljplan.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden" föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 kap. MB.

Havstensfjorden söder om planområdet är av riksintresse för naturvården. Den i detaljplanen föreslagna bostadsbebyggelsen kommer inte att medföra någon negativ påverkan på riksintresset. Inga riksintressen för friluftsliv eller kulturmiljövård berörs.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

I miljöbalkens fjärde kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas



Planområdet ingår i "kustzonen" som omfattas av riksintresse enligt 4 kap MB.

natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Kustområdet och skärgården i Bohuslän från Lysekil och söderut omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB 4 kap 1 §.) Kustzonen är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området av riksintresse. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Det aktuella området ligger inom den zon som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är en komplettering av den befintliga tätbebyggelsen vid Lanesundsviken och överensstämmer med översiktsplanen. Utbyggnaden bedöms även vara förenlig med bestämmelserna i miljöbalken och innebär inte någon påtaglig skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvattnen samt omgivningsbuller.

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

Ingen av de beslutade miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrider inom det aktuella området idag eller är i närheten av ett överskridande. Detta på grund av att några större vägar med stark trafik inte finns inom eller i direkt närhet till planområdet. Området är dessutom väl ventilerat. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Vattenmyndigheten har beslutat om miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster inom Västerhavets vattendistrikt (14 FS 2009:533 Länsstyrelsens författningssamling). Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som gäller för varje vattenförekomst och vid vilken tidpunkt de senast ska vara uppfyllda. Inför beslutet har Vattenmyndigheten kartlagt och beskrivit tillståndet för alla vattenförekomster genom en statusklassificering. För ytvatten anges exempelvis status utifrån de ekologiska och kemiska förhållandena. Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av mil-



Havstensfjorden/Svälte kile, söder om planområdet, utgör ett Natura 2000-område.

jöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljö kvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen. Miljö kvalitetsnormer för vatten gäller från och med december 2009. Vattenmyndigheten har i sin klassificering av vattenområden bedömt att den ekologiska statusen är *otillfredsställande* för Havstensfjorden. Målet är att de angivna kvalitetskraven ska uppnås till 2021. Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) når upp till *god* status.

Dagvattnet som rinner ned mot recipienten Havstensfjorden kommer via ledningar och gator ledas till en större öppen dagvattendamm i den sydvästra delen av planområdet. Från dammen kommer den största delen av vattnet att ledas västerut till Järnklevevattnet. Järnklevevattnet ligger ca 1 kilometer från recipienten. Via ett dämme kommer en reglerad mängd vatten att rinna i befintliga diken och ledningar söderut mot Havstensfjorden. I dammen samt i Järnklevevattnet sker en fördröjning av dagvattnet. De öppna diken som leder från Järnklevevattnet fram till recipienten innebär en naturlig fördröjning och rening av dagvattnet. Genomförandet av planförslaget bedöms därför inte komma att påverka Havstensfjordens vattenstatus negativt. För mer information angående omhändertagande av dagvatten, se bifogad gat- och va-utredning. Eventuellt kan dagvattenhanteringen innebära ett så kallat markavvattningsföretag eller kräva någon annan form av tillstånd.

Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Havstensfjorden är ett utpekad musselvatten (SESH44). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka musselvattnet negativt då kommunen ställer krav på att dagvattnet ska renas och fördröjas innan det släpps vidare till havet.

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Det aktuella området omfattas inte av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller.

Områdesskydd, 7 kap, MB

Planområdet omfattas inte av något områdesskydd enligt 7 kap MB.

Havstensfjorden och Svälte kiles vattenområde söder om planområdet utgör Natura 2000-område. Vattenområdet är även av riksintresse (4 kap 1 och 8§ MB) på grund av höga marina värden. Det främsta bevarandesyftet i detta område är att bevara ett relativt lågexploaterat större innerfjordsområde med specifika marina naturtyper, som erbjuder goda livsbetingelser för en artrik flora och fauna både i vattenmiljön och på angränsande stränder. Havstensfjorden är även sedan 2008-11-26 naturreservat enligt MB kap 7 § 4.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, terräng och vegetation

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt och utgörs av naturmark. I de östra lägre delarna, är marken bevuxen med granskog. Mot väster höjer sig terrängen till som högst +60 m.ö.h. och marken är mer kuperad med ett större inslag av berg i dagen. Längst ut i väster ligger marken på en höjd av cirka + 30 m.ö.h.

Genom mellersta delen av området har det tidigare gått en kraftledningsgata, vilken idag är bevuxen med sly. Norr om denna utgörs skogen av blandskog dominerad av gran. Längst i öster utgörs naturmarken av hållmarker med stort inslag av ljung, tall och enar.

Inom planområdet finns inga hävdade kulturmarker, såsom ängs- och hagmarker. Det finns heller inga vattendrag eller våtmarker inom planområdet.

Planförslaget

Den föreslagna förändringen innebär att naturmark tas i anspråk och omvandlas till tomtmark och gatemark. Bergsluttningarna i norr och väster kommer inte att beröras av utbyggnaden utan sparas som naturmark. Totalt utgörs cirka 28 000 m² av planområdet av naturmark. Via föreslagna gator och gångvägar kan man ta sig ut till angränsande naturmark.

En planbestämmelse införs för villatomterna, förutom de som ligger placerade längst i sydväst och för området längst i väster, som innebär att marknivån, inom 10 meter från närmaste lokalväg, inte får höjas eller sänkas så att nivån avviker mer än 1 meter från lokalvägens höjd. Förutom vad som krävs för grundläggning av huvudbyggnad och garage/carport får marknivån inom övriga delar av tomtmarken inte höjas eller sänkas så att marknivån avviker mer än 1 meter från grundkartans nuvarande nivåangivelse.

För ett mindre område i planområdets södra del, som till stora delar gränsar till befintliga bostadsfastigheter i söder, införs en bestämmelse som innebär att marknivån inte får höjas eller sänkas så att den avviker mer än 0,5 meter från grundkartans nuvarande angivelse. Bestämmelsen införs för att minska risken för bl a höga uppfyllnader/murar mot befintlig villabebyggelse i söder.



Exempel på förekommande naturtyper inom planområdet

Geoteknik och bergteknik

Förutsättningar

Området där bostäder är planerade utgörs av ett kuperat höjdparti med skogsmark. Höjderna i området utgörs av berg i dagen och ett tunt osammanhängande jordtäckte.

Planförslaget

Någon geoteknisk utredning har inte utförts. Inga problem med grundläggning eller stabilitet bedöms föreligga då hela området utgörs av fastmark.

Bergab AB har utfört en bergteknisk utredning och radonundersökning.

Befintliga naturliga slänter bedöms idag vara stabila, enligt utredningen. Ställvis förekommer mer uppsprucken berggrund, framförallt i slänter högre än 2 meter. Blockuppsprickningen bedöms dock inte medföra risk för ras eller blockutfall. I den nordligaste slänten återfinns en bred klyfta. I klyftans västra ände finns ett fåtal instabila block men några åtgärder bedöms ej vara nödvändiga.

Inga stabilitetshöjande åtgärder inför eventuell bergschakt bedöms vara nödvändiga inom aktuellt detalplaneområde.

Om bergschakt utförs ska eventuellt kvarstående bergschaktväggar rensas på löst bergmaterial. Bergsakkunnig tillkallas därefter för besiktning, för att bedöma eventuellt behov av ytterligare bergrensning eller förstärkningsåtgärder såsom bultning.

Inga säkerhetshöjande åtgärder i form av planbestämmelser på plankartan bedöms vara nödvändiga.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom den uttagna kulturmiljön Laneberg. Det kulturhistoriska värdet inom miljön utgörs huvudsakligen av äldre vägar. Inom planområdet finns inga kända fast fornlämningar. Invid den södra plangränsen ligger Herrestad 364:1 som utgörs av en boplats. Denna boplats undersöktes år 1999 i samband med exploateringen av den södra delen av Överby 1:31. Vid undersökningen framkom en begränsad mängd flinta. Det bedömdes då att det inte fanns något behov av ytterligare antikvariska åtgärder. De högt liggande och skyddade läget innanför Lanesund samt den omgivande fornlämningsmiljön talade för att det kunde finnas okända fornlämningar inom det aktuella planområdet. Bohusläns museum ansåg därför att en arkeologisk utredning skulle utföras inom planområdet.

Bohusläns museum har genomfört en arkeologisk utredning inom planområdet med syftet att hitta samtliga lämningar inom utredningsområdet samt bedöma deras antikvariska status och bevarandevärde.

Vid den arkeologiska utredningen påträffades bland annat en torpmiljö med husgrund, fossil åkermark och ett område med sentida kolningsgropar.

Torpmiljön, som är från sent 1800-tal, är ett exempel på den kraftiga uppodling som sker i stora delar av Bohuslän under denna period. I området påträffades också tre täktgropar, varav en låg i direkt anslutning till den äldre landsvägen, numera lokalvägen Järnklevvägen. I den nordöstra delen av utredningsområdet påträffades en gränssten som kunde kopplas till det laga skifte av utmarken som genomfördes 1836. Torpmiljön, kolningsgroparna och gränsstenen registreras som övrig kulturhistorisk lämning i FMIS och omfattas därmed inte formellt av lagskydd enligt KML.

Den förhistoriska aktivitetssyta som påträffades inom utredningsområdet bedöms vara färdigundersökt och togs bort i samband med schaktgrävningen, varpå även den kommer att anmälas som övrig kulturhistorisk lämning. Aktivitetssytan kan möjligen kopplas till ett boplatsläge strax öster om och utanför utredningsområdet. Detta läge anmäls inte till FMIS, då antikvarisk status bara kan bedömas efter en kompletterande utredning.

Länsstyrelsen har meddelat (Diarienummer 431-17154-2012) att man inte har något att erinra mot att den berörda avsedda marken används för avsett ändamål.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse/landskapsbild

I söder gränsar planområdet direkt till småhusområdet "Lanesundsviken" som består av cirka 80 tomter. Området har byggts ut under de senaste fem åren och är i huvudsak färdigutbyggt. Bebyggelsen består till den största delen av enplanshus samt ett mindre antal 1½-plans hus med förhöjt väggliv.

Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.



Vy mot den mellersta delen av planområdet. Befintliga bostadshus på Norra Överbybergsvägen



Vy från föreslagna tomter i östra delen av planområdet.



Bostadsområdet "Lanesundsviken" återfinns direkt söder om planområdet.



Vy mot befintligt bostadsområde – Lanesundsviken, sett från Laneberg sydost om Lanesundsviken-Överby. Planområdet ligger bakom de högst belägna husen

Planförslaget

I planförslaget illustreras 31 tomter för friliggande villor. Planförslaget tillåter även att flerbostadshus, innehållande cirka 20 lägenheter i den västra delen av planområdet. Som alternativ till uppförandet av flerbostadshus kan grupphusbebyggelse eller för cirka 7 mindre tomter bildas för friliggande villor.

Inom området kommer villatomter av varierande storlek att kunna erbjudas. Tomternas storlek kommer, förutom i den västra delen av planområdet, att variera mellan cirka 1000 m² upp till cirka 1700 m². Planbestämmelser som reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek införs på plankartan. I den västra delen, som även tillåter flerbostadshus, regleras inte minsta tillåtna fastighetsstorlek, därför kan eventuella villatomter i den delen bli mindre till storleken.

På villatomterna får endast friliggande småhus uppföras. Samtliga villatomter, förutom de i områdets västra del, föreslås få en byggrätt på maximalt 250 m² per fastighet. Dock får högst 25 % av fastigheterna bebyggas. Maximal tillåten byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m².

Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Garage som är sammanbyggt med huvudbyggnad anses som komplementbyggnad.

För de tomter som är placerade i den norra delen av planområdet, norr om lokalvägen som löper genom området, föreslås en högsta tillåten byggnadshöjd till 6,5 meter för huvudbyggnader. Taklutning för huvudbyggnad utan sluttningsvåning får uppgå till högst 38°. Taklutning på huvudbyggnad med sluttningsvåning får uppgå till högst 27°. Byggnader som uppförs i två våningar får ha en maximal takvinkel på 27°.

För byggnaderna placerade i den södra delen av området föreslås den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad till 5,0 meter. Utöver högsta byggnadshöjd, får takkupor uppföras. Takkupor får uppföras till maximalt 1/3 av fasadlängden. Taklutning för huvudbyggnad utan sluttningsvåning får uppgå till högst 38°. Taklutning på huvudbyggnad med sluttningsvåning får uppgå till högst 27°.

I planområdets västra del föreslås att den totala byggnadsytan får uppta maximalt 25 % av områdets yta. Detta skapar en flexibilitet som innebär att fristående flerbostadshus, grupphusbebyggelse eller villatomter för friliggande småhus kan skapas. Garage sammanbyggt med huvudbyggnad räknas som komplementbyggnad. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnader sätts till 6,5 meter. Taklutning för huvudbyggnad utan sluttningsvåning får uppgå till högst 38°. Taklutning på huvudbyggnad med sluttningsvåning får uppgå till högst 27°.

För hela planområdet gäller att komplementbyggnader, garage/carport får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter. Taklutningen får uppgå till högst 27°.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, med undantag av de områden där villabebyggelse planeras söder om de två lokalgatorna som löper i öst-västlig riktning. Inom dessa områden tillåts huvudbyggnader ligga på ett avstånd av 2,5 meter från lokalväg. Detta för att huvudbyggnaden ska kunna placeras i nära anslutning till vägen och därmed kunna undvika större utfyllnader i slänterna vända söderut mot befintlig bebyggelse.

Fristående komplementbyggnad/garage ska placeras minst 1,5 meter från naturmark eller bostadsfastighet. Fristående komplementbyggnad/garage ska placeras minst 2,5 meter från gräns mot lokalväg och från gräns mot gång- och cykelväg och gångväg. Komplementbyggnad/garage som är sammanbyggt med huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter mot bostadsfastighet. Komplementbyggnad/garage sammanbyggt med huvudbyggnad ska placeras

minst 2,5 meter från gräns mot lokalväg och gräns mot gång- och cykelväg och gångväg. Mot lokalväg gäller dock att garage/carport ska placeras så att kravet på behövlig biluppställningsyta mellan väg och port uppfylls.

Garage och carport ska placeras så att en fri uppställningsyta om minst 6 meter erhålls mellan väg och port.

Många av tomterna kommer att ligga högre än bebyggelsen inom Lanesundsvikenområdet i söder och kommer att få utblickar över Havstensfjorden. Lutningarna inom de föreslagna tomterna är generellt mindre än i det redan utbyggda området. Då området sluttar mot söder kommer förutsättningarna för anordnande av uteplatser med bra solförhållanden och utblicksmöjligheter att vara mycket goda.

I den södra delen av planområdet gränsar den föreslagna bebyggelsen till det befintliga bostadsområdet Lanesundsviken. De föreslagna villatomterna som gränsar till bostadsområdet prickmarkeras (i detta område får byggnader inte uppföras) i dess södra delar för att den nya bebyggelsen inte ska placeras för nära befintlig bebyggelse.

Mindre områden med kvartersmark för bostadsanvändning har infogats i planområdets södra delar. Detta för att möjliggöra att angränsande befintliga bostadsfastigheter ska kunna utökas.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Hela området sluttar mot söder och sydväst och lutningar på 1:5–1:10 förekommer inom stora delar av området.

Planförslaget

Området är relativt kuperat, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Nivåskillnaderna inom några tomter är betydande, t ex de två västligaste villatomterna som har sin tillfart från Järnklevvägen. Här är nivåskillnaden inom tomterna cirka 10 meter.

Inom samtliga tomter är det möjligt att anordna bilparkering i anslutning till bostadsbyggnaderna. Inom tomtmark kan god tillgänglighet uppnås mellan parkeringsplats och bostadsentré.

Störst lutning kommer att finnas i planområdets tillfartsväg från norr, där lutningen kan komma att uppgå till maximalt ca 9 %. Även tillfartsvägen för flerbostadshusen/grupphusbebyggelsen i den västra delen får relativt brant lutning, cirka 9,8 %. Övriga lokalvägar inom området följer den befintliga terrängen på ett naturligt sätt och kan, med undantag från kortare sträckor, byggas ut med väglutningar på ca 3-7 %.

Inom gatorna i planområdet kommer biltrafik och oskyddade trafikanter att

samsas inom samma vägområde. Planen ger möjlighet till anläggandet av en gångvägsförbindelse mellan de två lokalgatorna och vidare söderut till befintlig gata "Vadholmsvägen". Gångväg ska också byggas från flerbostadshusen/villorna i den västra delen av planområdet ner mot den befintliga Järnklevvägen.

Lutningen på gång- och cykelvägen i öster uppgår som mest till ca 4-5 % och i väster är cirka 7 %. Gångvägen som ansluter till Järnklevvägen har en högre lutning och kommer att anordnas med tre stycken trapplop. Denna väg kommer inte fungera att röra sig på för exempelvis rullstolsburna och övriga med nedsatt rörelseförmåga. Vägarna och ovan beskrivna gångstråk beläggs med asfalt för att uppnå högsta möjliga tillgänglighet för rörelsehindrade.

Friytor och rekreation

Förutsättningar

Det finns god tillgång på naturmark inom nära avstånd från planområdet. Mellan planområdet och Rotviksbro finns skogsmarker för närrekreation.

Via Järnklevvägen, som leder norrut, kan man vid Vassbokasen passera väg 161 och komma vidare mot Gunneröds vatten och ytterligare längre norrut når man vidsträckta obebyggda skogsområden.

Badplats finns vid Lundbergs udde på cirka 500 meters avstånd från planområdet. Här finns också småbåtsbryggor. En utbyggnad av bostäder leder ofta till efterfrågan på båtplatser. Inom det närbelägna Natura 2000-området tillåts inga nya anläggningar för båtplatser.

Planförslaget

Ett genomförande av den föreslagna utbyggnaden innebär att viss andel bostadsnära naturmark tas i anspråk. På grund av topografi och den begränsade arealen bedöms dock värdet ur rekreationssynpunkt vara litet.

Inom planområdet föreslås anläggandet av en lekplats. Lekplatsen placeras i den norra delen av området, i anslutning till naturmarken.

Flera gångvägar inom området möjliggör åtkomst till omkringliggande naturområden.

Service

Inom Laneberg/Överby finns idag ingen service i form av affär, post eller liknande. Kommersiell service finns vid Rotviksbro handelsområde, cirka 2,5 kilometer västerut. Här finns ett handelsområde som innehåller en större livsmedelsbutik, bensinstationer och restaurang. Planering för en utvidgning av handelsområdet norr om väg 161 pågår. Ett äldreboende finns vid Rotviksbro och planering av en förskola pågår.



Överby lagård - en välkänd silhuett, belägen strax väster om föreslagen tillfartsväg

På Torps köpcentrum, som ligger cirka 4 kilometer från planområdet, finns ett stort utbud av kommersiell service samt tillgång till dagligvaruhandel och apotek.

Grundskola samt förskoleverksamhet finns i Herrestad cirka 5 kilometer från planområdet. Här finns även primärvård.

Trafik

Vägar, gång- och cykelvägar

Förutsättningar

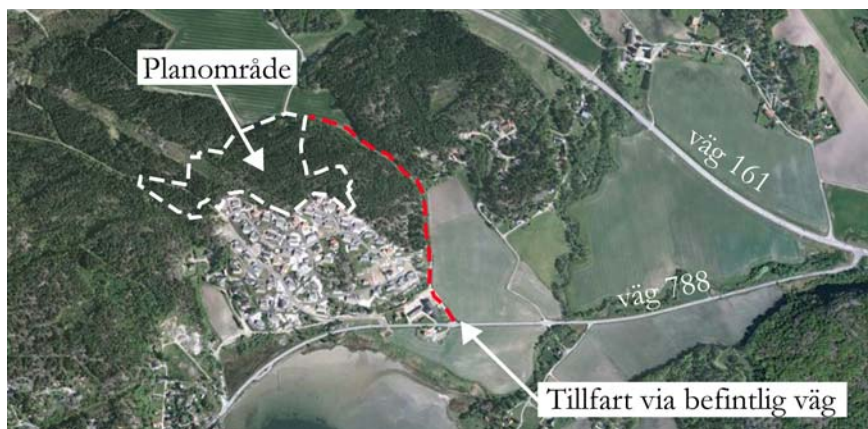
Planområdet nås via väg 788. Planområdet har idag ingen körbar väganslutning men man kan köra fram till planområdets västra del via Järnklevvägen, vilken är tillfart för delar av befintlig bebyggelse i Lanesundsviken. Järnklevvägen fortsätter västerut mot Järnklevvattnet.

Ut- och infart kommer endast att ske mot väg 788 (gamla 161:an). Tillskottet av ytterligare trafik i vägsystemet kring Torp bedöms som ytterst marginell och bedöms inte påverka vägsystemet i negativ utsträckning.

Planförslaget

I programskedet prövades möjligheten att angöra området via Järnklevvägen. På grund av risk för ökade störningar för boende utmed Järnklevvägen har en lösning med tillfartsväg från nordost studerats.

I föreliggande planförslag har enbart 2 av de nya tomterna sin tillfart via Järnklevvägen. Alla övriga bostäder kommer att nå området via en tillfart från nordost. Den föreslagna lösningen innebär att befintlig enskild väg som ansluter till väg 788 öster om Överby gamla ladugårdsbyggnad nyttjas som huvudtillfart för planområdet. Siktsträckan vid utfarten till väg 788 är över 300 meter åt båda håll. Den föreslagna tillfartslösningen innebär att nuvarande väg kommer att behöva förbättras på en sträcka av cirka 800 meter, utanför planområdet, se bild nedan.



Befintlig väg, rödstreckad, förbättras och kommer sedan ansluta till en ny tillfartsväg som ansluter till området norrifrån.

Planen förutsätter att anslutningsvägen, se bild på föregående sida, som leder från väg 788 fram till planområdet iordningställs till en godtagbar standard. BBK:s vägutredning daterad, 2013-10-23 anger en grusbelagd körbana med en bredd på 3,5 meter samt 6 stycken mötesplatser. Miljö- och Stadsbyggnad anser att körbanan ska vara belagd med asfalt och ha minst den standard som krävs för motsvarande statsbidragsväg.

Miljö- och Stadsbyggnad bedömer att en 3,5 meter bred körbana som anges i utredningen kan vara något brett, eftersom två personbilar kommer kunna mötas mellan mötesplatserna genom att använda stödremorna. Då riskerar stödremor och vägkanter att skadas. Det kan därför utredas om vägbanebredden kan minskas något så att en lastbil, med en bredd på 2,6 meter, kan komma fram men så att inte två personbilar kan mötas mellan mötesplatserna. Vägbredden bestäms slutligen i kommande anläggningsförrättning.

Där vägbanan går nära en bergsslänt kan det behövas sprängning för vägdike och/eller flyttning av körbanan i sidled. Vid anslutningen till den allmänna vägen är det angeläget att siktskymmande staket inte får sättas upp. Ansvaret för upprustningen åvilar exploitören vilket får regleras vid en omprövning av Överby g:a 6. Miljö- och Stadsbyggnad bedömer att en gångbana inte är nödvändig utefter tillfartsvägen.

Inom planområdet kommer en ny väg att byggas uppför den norrvända bergssluttningen. Vägsträckning, tvärsektioner och längdprofil har studerats i en utredning, inklusive bilagor, utförd av BBK Teknik & Miljökonsulter, daterad 2013-09-27.

Sedan den andra utställningen har plankartan justerats för att inrymma ledningsdraging på allmän platsmark – lokalgator. Bredden på vägområdena är numera minst 6 meter.

Vägarna inom planområdet höjdsätts i detaljplanen. Vägen som utgör huvudinfart till planområdet kommer att få lutningar på maximalt ca 9 % på sträckan uppför bergssluttningen. Vägen kommer på denna sträcka, där vägen stiger från nivån + 30,5 till +45,0, till stora delar att gå på bank och/eller i skärning. Ett utrymme för att inrymma slänten och bergsskärningar inom användningen "LOKALVÄG" har infogats på plankartan. På krönet ansluter en gata som blir anslutningsgata för bostäder i väster, medan huvudtillfarten fortsätter i en sväng mot öster, där den cirka 50 meter längre bort delar sig i två lokalgator vilka går parallellt med varandra. Till den övre lokalgatan ansluter två kortare gator. Gatumiljöer ska utformas på ett sådant sätt att det inte inbjuder till höga hastigheter.

En befintlig gång- och cykelväg i fortsättning av Järnklevvägen säkerställs i planen. Gång- och cykelvägen sträcker sig även norrut förbi den föreslagna

flerbostadstomten/villorna och ansluter till den nya tillfartsvägen norrifrån. En ny gångväg anknyter till Järnklevvägen i det befintliga bostadsområdet i söder och en gång- och cykelväg som anknyter till Vadholmsvägen ingår också i planförslaget.

Strax sydväst om planområdet har det på illustrationskartan redovisats en vändplats för skogsfordon. Detta för att i framtiden undvika skogstransporter på den del av Järnklevvägen som leder genom bostadsområdet. Två vägbommar kommer genom exploatörens åtagande att sättas upp på Järnklevvägen för att hindra genomfartstrafik. Det innebär att Överby 1:31 ska utträda ur Överby g:a 7 avseende skogstransporter på Järnklevvägen.

Parkering

Förutsättningar

Inom områden som planläggs för villabebyggelse utanför tätorten tillämpas parkeringsnormen två biluppställningsplatser per bostad.

För flerbostadshus lokaliserade utanför tätorten gäller en parkeringsnorm på 15 bilplatser per 1000 m² BTA (bruttoarea) samt 1,5 bilplatser för besökande per 1000 m² BTA.

Planförslaget

För de friliggande bostadshusen föreslås parkering för boende och gäster kunna ske inom egen fastighet. På varje tomt ska det finnas plats för minst två bilar. Inom flertalet av fastigheterna är det troligt att garage eller carport kommer att uppföras. För att biluppställning ska kunna ske framför carport eller garageport så införs en planbestämmelse om att garage och carport ska placeras så att en fri yta om minst 6 meter erhålls mellan väg och garageport/carport. Sammanlagt 23 platser för gästparkering föreslås fördelade på fyra platser inom planområdet.

För bostadsområdet i den västra delen av planområdet kan ett antal bostads- och gästparkeringar som uppfyller kommunens parkeringsnorm anordnas inom området.

Kollektivtrafik

Idag finns kollektivtrafik i riktningarna Torp-Uddevalla samt Henån-Göteborg och Lysekil vilket ger goda möjligheter till såväl skolresor som arbets- och inköpsresor. Till Torpterminalen ansluter även fjärrbussar.

Närmsta busshållplats, Överby Gård, är belägen där infartsvägen till planområdet ansluter till väg 788. Avståndet till busshållplats från planområdet kommer att understiga 1 kilometer vilket får anses vara godtagbart för boende på landsbygden.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse i Lanesundsviken är ansluten till kommunens va-nät via överföringsledning mellan Överby och Utby. Avsikten från Uddevalla kommun och exploatören är att planområdet ska anslutas till kommunens va-nät.

För dagvattenhantering inom Uddevalla kommun gäller *"Riktlinjer för dagvattenhantering i Uddevalla kommun"*, antagen av Kommunfullmäktige 2008-11-12.

Planförslaget

Ett principförslag för VA-anslutning av planområdet samt dagvattenutredning togs fram i anslutning till samrådet av BBK Teknik & Miljökonsulter. På grund av inkomna synpunkter under samrådet och den första utställningen har en ny lösning för dagvattenhanteringen utarbetats.

Samtliga Va-anläggningar byggs ut enligt Uddevalla kommuns standard. Anläggningen för vatten- och spillvattenavlopp ansluts till tidigare förberedda anordningar och avsättningar inom de norra delarna av Lanesundsviken. En tryckstegringsstation anläggs i den södra delen av planområdet, inom ett användningsområde betecknat "E₂ – Tryckstegringsstation". Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvattenhanteringen ska ske i överensstämmelse med Uddevalla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Enligt dessa ska lokalt omhändertagande av dagvatten genomföras där så är möjligt och ekonomiskt rimligt.

Ett nytt förslag på avledning av dagvatten har tagits fram sedan den första utställningen och redovisas i VA-planen framtagna av BBK. VA-planen (daterad 2013-09-27) har efter den andra utställningen reviderats på nytt. Revideringen innebär bland annat att en avloppspumpstation ska uppföras i den östra delen av planområdet. Ett användningsområde betecknat "E₃ - Avloppspumpstation" har därför lagts in på plankartan.

De föreslagna bostadstomterna inom planområdet är högre belägna än den befintliga bebyggelsen. För att inte orsaka problem för befintliga fastigheter vid häftiga dagvattenflöden, föreslås att dagvattnet i allt väsentligt avleds bort från planområdet. Detta för att nedanförliggande bostadsfastigheter inte ska orsakas olägenheter vid stora nederbörds mängder.

Dagvattensystemet har anpassats för att kunna omhänderta vattenmängder vid ett 200-årsregn. Bland annat genom ledningar, motveck i gator samt överdimensionerade dagvattenbrunnar. Dagvattnet leds huvudsakligen via

ledningarna och gatorna åt väster till ett större öppet dagvattenmagasin vidare mot Järnklevvattnet samt till viss del söderut via tidigare rinnvägar mot havet. Närmast planområdet leds dagvattnet mot nordväst i kulvert eftersom en mindre höjdrygg måste passeras.

Med den lösning som redovisas i den kompletterande dagvattenutredningen (dämme med reglerbart utlopp) kommer de befintliga rinningsvägarna söder om dämnet (Överby 1:29, 1:39 m fl) ha samma flöden som i dag. Vid extrem nederbörd kan flödet dessutom begränsas. Genom att ta hand om dagvattnet, enligt vad som redovisas i dagvattenutredningen, så kommer det nuvarande dagvattenflödet att minska mot villaområdet i söder i jämförelse med i dag.

För ytterligare uppgifter angående tillvägagångssätt för omhändertagande av dagvatten, beräknade föroreningsnivåer med mera hänvisas till upprättad gatu- och va-utredning, utförd av BBK, daterad 2013-09-27.

En upplysningstext har införts på plankartan som informerar om att dagvattenavledningen ska ske enligt den framtagna gatu- och va-utredningen. Sedan den andra utställningen har en planbestämmelse om utförandet av dagvattenavledningen tagits bort eftersom att bestämmelsen i sig inte är tvingande. Att anläggningarna utförs enligt utredningen säkerställs istället via avtal mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB.

El, tele och datakommunikation

Under samrådet har Vattenfall lämnat uppgifter om att en nätstation med tillhörande 10 kV-kablar behövs för att försörja området.

Ett E-område ("E1 - Teknisk anläggning. Nätstation") har införts på plankartan med en placering och storlek enligt Vattenfalls rekommendationer.

Det föreslagna området bör förberedas för tele- och bredbandskommunikation.

Planering pågår från Vattenfalls sida att markförlägga en 45kV-ledning som finns lokaliserad i planområdets västra del. Koncessionsrätt för nedläggning av kraftledning i Järnklevvägen finns och kommer att utföras inom snar framtid. Nedläggningen av kraftledningen förväntas vara klar i januari 2014.

Värme

Förutsättningar

I kommunens energiplan finns angivet att nybyggda fastigheter bör ha vattenburna distributionssystem för värme.

Planförslaget

Enskilda uppvärmningssystem kan med fördel anpassas för alternativa upp-

värmningsformer, t ex i form av värmepumpsystem, pellets eller liknande. Intentionen är att detaljplanen ska möjliggöra byggande av hus med alternativa energilösningar. Inom många tomter kommer det även att bli möjligt att placera hus så att solfångare kan orienteras mot söder.

Avfall

Förutsättningar

Kommunen ansvarar för sophämtning. I kommunen sker källsortering av avfall. Närmaste återvinningsstation för förpackningsinsamling finns i dag på handelsområdet i Rotviksbro samt vid Torps köpcentrum och för grovsopor på Havskurentippen i norra delen av Uddevalla tätort.

Planförslaget

Hämtning av hushållssopor förutsätts ske vid tomtgräns för enbostadshus. För grupphusbebyggelse kan gemensam byggnad alternativt invändiga utrymmen för sopsortering bli aktuellt. Vändplaner i slutet av tillfartsgatorna möjliggör vändning för sopbilar.

Hälsa och säkerhet

Radon

I samband med den bergtekniska utredningen genomfördes även radonmätningar. Mätningen har utförts kontinuerligt på blottat berg inom undersökningsområdet.

Resultatet av mätningen visar att nivån på gammastrålningen huvudsakligen ligger på cirka 0,08 mikrosievert per timma ($\mu\text{S/h}$), $\pm 0,02 \mu\text{S/h}$. Detta innebär att området består av normalriskmark vad gäller radon.

På normalradonmark ska nykonstruerade byggnader vara radonskyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källaryttersväggar tätas, eller åtgärder vidtagas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källaryttersväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas (200 Bq/m^3) inte får överskridas. Detta betyder att det i de flesta fall krävs ett radonsäkert byggande. Eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovprövning.

Någon planbestämmelse gällande radon införs inte på plankartan då bestämmelser angående detta redan finns i gällande regelverk, i det här fallet i BBR.

Buller

Förutsättningar

Riksdagen fastslog i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 riktvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Planförslaget

De föreslagna bostäderna inom planområdet uppskattas ge upphov till cirka 350 trafikrörelser per dygn. Varken befintliga bostäder i Lanesundsviken eller utmed den föreslagna tillfartsvägen utanför planområdet bedöms komma att utsättas för bullerstörningar över gällande riktvärden för trafikbuller. Inom planområdet kommer trafikrörelserna att ligga under den gräns där bullerstörning bedöms uppstå.

Förorenad mark

Planområdet utgörs av naturmark och inga markföroreningar bedöms finnas inom planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Naturmiljö - växt- och djurliv

Den föreslagna exploateringen innebär att ett område som idag utgör naturmark tas i anspråk för bostadsutbyggnad och gator. Inga naturvärdesobjekt eller naturvårdsintressanta arter är kända inom planområdet.

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket innebär att miljön i området inte kommer att belastas. Dagvatten kommer att fördröjas och ledas till Järnklevvattnet innan det släpps vidare till recipienten. Åtgärderna säkerställer att inga negativa konsekvenser uppkommer på Havstensfjordens marinbiologiska värden. Se dagvattenutredningen som redovisas i gatu- och va-utredningen, framtagen av BBK, Teknik och miljökonsulter 2013-09-27.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för områden som omfattas av skydd enligt miljöbalken.

Friluftsliv

Den föreslagna exploateringen tar i anspråk mark som idag är tillgänglig för det rörliga friluftslivet. De som nyttjar området idag utgörs i huvudsak av boende inom närområdet. Det finns god tillgång på strövområden i omgivningarna. Planen är utformad så att man lätt ska kunna nå angränsande naturmark.

Landskapsbild

Landskapet i området kommer att förändras genom att delar av det idag obebyggda, tidigare skogsbevuxna höjdpartiet omvandlas till bebyggd miljö och bostadsområde. Sett från väg 788 samt ifrån vissa områden i Havstensfjorden kommer delar av den föreslagna bebyggelsen att exponeras. Sett från Rotviksbroområdet, längre österut, kommer landskapsbilden inte att påverkas.

Den nya bebyggelsen kommer att bli en direkt utvidgning av befintlig bebyggelsegrupp och kommer sannolikt att upplevas som en del av Lanesundsviken-området.



Flygvy över det berörda området. Avgränsningen är inte exakt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas – se under rubriken Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB, sid 7.

Hälsa och säkerhet

Utbyggnaden bedöms inte ge upphov till störningar av trafikbuller, varken för befintlig bebyggelse vid Ekholma och Lanesundsviken eller för den nya bebyggelsen inom planområdet.

Gränsvärden för föroreningshalter i luften kommer inte att överskridas.

Den föreslagna planutformningen med en tillfartsväg från norr innebär inte att trafiksäkerhet för befintlig bebyggelse påverkas negativt.

Trafiksäkerheten för skolbarn bedöms uppfylla kraven då barnen kan ta sig på gångväg ner till befintligt bostadsområde och därifrån nyttja befintliga vägar mot skolbusshållplats.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Kommunen arbetar efter de 16 nationella miljömålen och har beslutat att ge särskild uppmärksamhet till målen om God bebyggd miljö, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Grundvatten av god kvalitet, Ingen övergödning, Begränsad klimatpåverkan och Levande sjöar och vattendrag.

På följande sida görs en kortfattad avstämning mot de nationella miljömål som bedöms vara relevanta för att klargöra hur planförslaget påverkar den nuvarande miljösituationen.

Miljömålen Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning och Ingen övergödning är kopplade till luftutsläpp. Försurning och övergödning orsakas av nedfall av bl a svavel och kvävedioxid. Den trafikökning som beräknas bli följden av ett plangenomförande bedöms inte påverka utsläppshalter och utsläppsmängder i den omfattningen att det blir märkbart för närliggande bostäder. Värdena kommer fortfarande att ligga under angivna gräns- och riktvärden. Bra tillgänglighet till kollektivtrafik kan verka i positiv riktning. Ett energieffektivt byggande och användande av förnyelsebara uppvärmningsformer bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser.

System för fördröjning och omhändertagande av dagvatten inverkar positivt på miljömålen Grundvatten av god kvalitet, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag och Hav i balans.

Planförslaget bedöms kunna bidra till uppfyllelse av målet om God bebyggd miljö på följande punkter: Förutsättningar finns för att skapa en bra och hälsosam boendemiljö med bra tillgänglighet till samhällsservice men även till närrekreationsområden och närhet till vatten. Inga områden av betydelse för det rörliga friluftslivet påverkas negativt. Området har bra förutsättningar för ett miljöanpassat och energieffektivt byggande.

Miljömålen Ett rikt odlingslandskap, Levande skogar samt Ett rikt växt- och djurliv påverkas genom att ett naturområde omvandlas till tätbebyggelseområde. Emellertid påverkas inga biotopskyddade eller andra värdefulla naturmiljöer.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med de nationella miljömålen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Planförslaget har efter den andra utställningen omarbetats på ett antal punkter, se avsnittet ”Revideringar” nedan. Kommunen kan nu besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör, Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt.

Planförslaget har handlagts av Mats Windmark, planarkitekt, Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun.

REVIDERINGAR

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till att handlingarna reviderats. De kompletteringar och justeringar som gjorts saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse.

Förutom redaktionell justering har planbeskrivningen reviderats på följande punkter:

- Avsnittet ”Trafik” har uppdaterats med informationen att vägområdet inom planområdet har utökats på vissa sträckor för att inrymma ledningsdraging. Vägområdet är numera minst 6 meter brett. Avsnittet har också kompletterats med uppgiften om att exploatören ska anlägga ett antal mötesplatser på ett avsnitt av anslutningsvägen.
- Avsnittet ”Teknisk försörjning” har uppdaterats med uppgiften om att en avloppspumpstation ska anläggas inom planområdet och att ett användningsområde för detta har lagts in i plankartan. Avsnittet har också korrigeras för att förtydliga att planbestämmelsen angående att dagvattenanläggningarna ska utföras enligt den framtagna utredningen har utgått och istället ersatts med en upplysningstext på plankartan. Att utförandet ska ske enligt utredningen säkerställs istället genom att ett bindande avtal upprättas mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB.
- Gatu- och va-utredningen har reviderats. Detta har uppdaterats genomgående i planbeskrivningen.

- En utredning av tillfartsvägen från den allmänna vägen fram till planområdet har utförts av BBK, 2013-10-23.
- Genomförandebeskrivningen har på ett antal ställen kompletterats angående tillfartsvägen från den allmänna vägen fram till planområdet. Bland annat har uppgifter angående vägstandard samt hur genomförandet ska lösas infogats.
- De två ovanstående punkterna har kommunicerats med delägarna i Överby g:a 6 enligt reglerna för enkelt planförfarande.

Plankartan har reviderats på följande punkter:

- Vägområdena har korrigerats till minst 6 meters bredd för de vägar där ledningar för va- och dagvatten ska anläggas.
- Två u-områden har korrigerats för att överensstämma med ledningsdragningen i den reviderade VA-planen.
- Kvartersmarken för en villatomt i den västra delen av planområdet har minskats för att undvika att ledningar dras över kvartersmark. U-området som var placerat på kvartersmarken har tagits bort.
- Ett användningsområde, på kartan markerat med "E3", har lagts dit för att kunna inrymma en pumpstation i den östra delen av planområdet - i enlighet med den reviderade VA-planen.
- Ett mindre naturområde har införts på plankartan för att säkerställa att allmänheten kan röra sig ut från området åt öster, förbi avloppspumpstationen.
- Planbestämmelsen angående att utförandet av dagvattenanläggningen ska ske i enlighet med framtagna gatu- och va-utredning har tagits bort. Istället har den tidigare bestämmelsen lagts in som en upplysningstext på plankartan. Att genomförandet ska ske enligt utredningen ska säkerställas via avtal.

Genomförandebeskrivningen har korrigerats på ett antal punkter. Dessa punkter redovisas under rubriken "Revideringar" i genomförandebeskrivningen.

Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsbyggnad & Miljö