

Planen är antagen av miljö och stadsbyggnadsnämnden den 16 februari 2006 § 59.  
Detta beslut vann laga kraft den 28 februari 2006.

**DETALJPLAN för**  
del av fastigheten **ÖVERBY 1:42,**  
Uddevalla kommun

**ANTAGANDEHANDLING**

2005-12-19



Plankonsult:  
**Rådhuset Arkitekter AB**  
Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
Fax: 0522 - 65 66 77

**Rådhuset**  
Arkitekter AB  
Samhällsplanering & Miljö

Planen är antagen av miljö och stadsbyggnadsnämnden den 16 februari 2006 § 59.  
Detta beslut vann laga kraft den 28 februari 2006.

**HE 135**

Detaljplan för del av fastigheten

## **ÖVERBY 1:42**

Uddevalla kommun

## **ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad 2005-12-19

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Till planen hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

För området gäller "Detaljplan för Överby 1:31 m fl" som upprättades år 2000. Planen ger möjlighet för en utbyggnad med ca 73 nya bostäder inom dåvarande fastigheten Överby 1:31 m fl. Efter att planen upprättades har exploateringsfastigheten Överby 1:42 avstyckats. Nuvarande exploatör önskar nu ta fram en ny detaljplan som består av tre delområden som ersätter den gällande planen inom dessa delar. Anledningen är att förtäta området och få in ytterligare ca 12 villor.

Planförslaget redovisar tre delområden, ett i den västra delen (område 1), ett i mitten av området (område 2) samt ett i den östra delen (område 3). Inom område 2 ska möjligheten finnas att uppföra såväl flerfamiljshus som enbostadshus. Det nya förslaget innebär att naturmarken på allmän plats minskar något i område 1 och område 3. I område 2 utökas området med naturmark.

|                  |                                                                                                                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Läge</b>      | Bebyggelseområdena är belägna i direkt anslutning till nuvarande länsväg 161, strax öster om bebyggelsen i Laneberg. Avståndet till Rotviksbro och Torp är 2,5 respektive 4 kilometer. |
| <b>Areal</b>     | De tre delområdena omfattar tillsammans ca 1,8 ha.                                                                                                                                     |
| <b>Markägare</b> | Fastigheten Överby 1:42 ägs av Markbygg AB. För fullständig redovisning av fastighetsägare inom och i angränsning till planområdet hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.      |

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

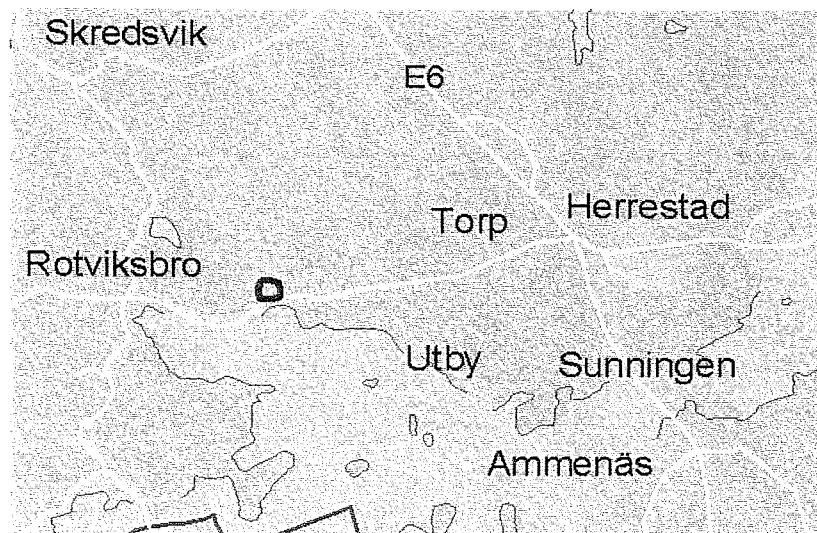
|                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Riksintresse</b> | Planområdet ligger inom det kust- och skärgårdsområde som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet är av riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 4§. |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Inga riksintressen för friluftsliv, natur eller kulturmiljövård berörs.

Planområdet med de tre delområdena ligger inom gällande detaljplan som trädde i lagakraft 2000-07-18. Den föreslagna utökningen av bostadsändamålet bedöms inte strida mot hushållningsbestämmelserna.

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Förordnanden</b> | Planens tre delområden omfattas inte av strandskydd eller övriga förordnanden. |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|

|                                  |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Översiktsplan, Detaljplan</b> | Planområdet har stöd i översiktsplanen och är endast en mindre justering av gällande plan "Detaljplan för Överby 1:31 m. fl." laga kraft 2000-07-18. Genomförandetiden för gällande plan upphör 2015-07-18. |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



*Planområdet är beläget på Havstensfjordens norra sida*

|                       |                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantillstånd</b>  | Inför detaljplanearbetet har inget program upprättats då en detaljplan nyligen upprättats för området och planförslaget stämmer till stora delar med gällande plan och översiktsplan. |
| <b>Planförfarande</b> | Planarbetet skall drivas enligt reglerna för normalt planförfarande.                                                                                                                  |

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

Området ligger i kustzonen omfattad av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 4§. Planförslaget inryms inom gällande plan, laga kraft 2000-07-18. Förslaget utgör endast en mindre förtätning av denna och bedöms således inte stå i strid med MB 4 kap 4 §.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

**Markanvändning** Jordbruksmarken berörs ej av den föreslagna exploateringen. Delområdena har inga ur skogsproduktionssynpunkt stora värden.

**Mark och vegetation** Område 1 utgörs av en sluttning åt sydöst. Markytans nivå varierar mellan ca +20 och ca +6. Området har utgjorts av skog som har avverkats för att förbereda för en bebyggelse. På ett par delar av den södra delen går berget i dagen.

Område 2 utgörs av en sydväst sluttning där markytans nivå varierar mellan ca +36 och ca +20. Även här har området utgjorts av skog som avverkats inför en framtida bebyggelse. Genom området går en grusväg till fastigheten Överby 1:36.

Område 3 är ett område som sluttar åt sydöst med ett större höjdparti i områdets västra del. Detta parti och områdets östra del består av mestadels av berg och hållmark med partier av ljung och en. Inom området varierar höjdförhållandena mellan ca + 28 och ca +15.

Villabebyggelse på generöst tilltagna tomter skapar möjligheter att bibehålla mycket av naturmarken samtidigt som utsiktssvärdena kan tas tillvara. Det finns möjlighet att uppföra flerfamiljshus i område 2. Flerfamiljshusen kan placeras så att de vid en projektering kan utformas som hus i naturmark.

I gällande plan har det mellanliggande områdets öppenhet bibehållits och här finns ytor för rekreation. I förslaget förslås naturändamål öster om föreslagen bebyggelse inom område 2, för att bl a göra det möjligt att ta sig mellan de norra och södra

delarna. Den del som i gällande plan benämns PARK får i föreslagen plan benämningen NATUR och bildar ett sammanhängande naturområde med övriga naturområden öster och väster därom.

## **Geoteknik**

Geoteknisk utredning utfördes av Bohusgeo, arb.nr 8599:161, rapport 1999-11-02, PM 1999-11-05 i samband med upprättande av gällande plan.

Inom fastmarken finns i regel endast ett relativt tunt lager av friktionsjord, huvudsakligen silt och sand. Eventuellt utgörs jorden av morän. Vid provtagningarna har i flera fall inslag av mull påträffats. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 15 och ca 30 %.

Släntstabiliteten bedömdes vara tillfredsställande inom och i anslutning till bebyggelseområdet. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra att stabiliteten blir otillfredsställande.

För att begränsa exploaterings inverkan på den befintliga vegetationen bör regn- och dräneringsvatten infiltreras inom fastmarken.

Med ledning av utförda radonmätningar bedöms fastmarkspartierna utgöras av normalradonmark. Bebyggelsen bör därför utformas radonskyddande.

## **Fornlämningar**

Inom de tre delområdena finns inga kända fornlämningar

## **Bebyggelse**

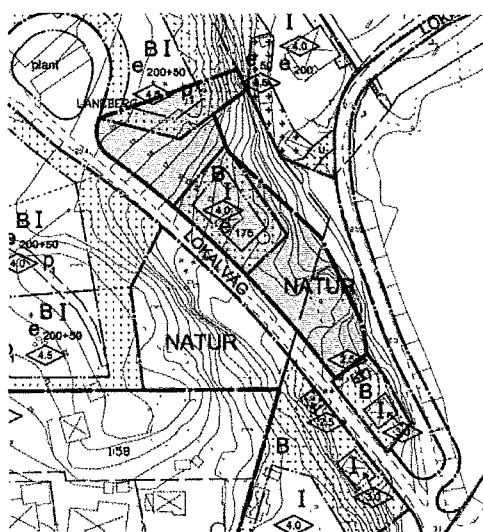
Inom det aktuella planområdet finns ingen befintlig bostadsbebyggelse.

Områdets naturförutsättningar med sluttningar med utsikt över fjorden och läget vid väg 161 med utbyggd kollektivtrafik utgör goda förutsättningar för ett bostadsområde med stora boendekvaliteter i linje med kommunens ambitioner att skapa ett kustnära boende utan ensidigt bilberoende.

Det aktuella planförslaget föreslår en förtätning av gällande plan. I område 1 föreslås ytterligare utrymme för två tomter. I gällande plan är denna mark utlagd som naturmark.



*Förtätning av område 1 längs vägen*

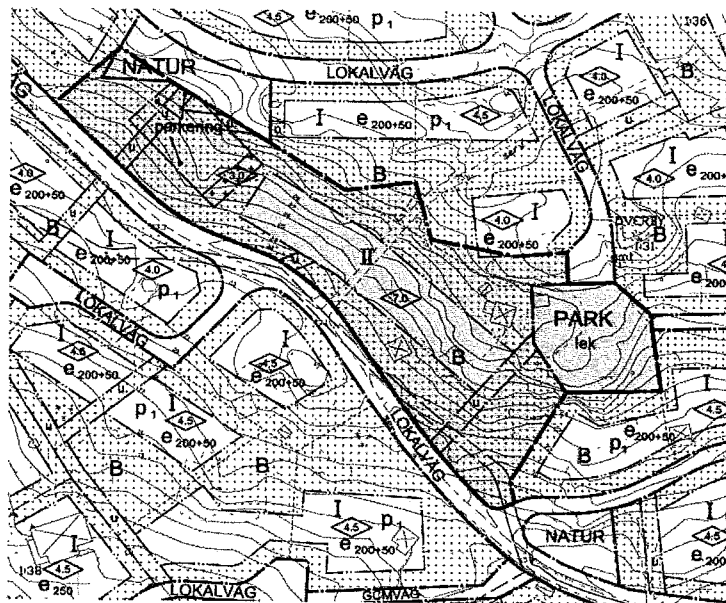


*Gällande plan område 1, grå markering är aktuellt område*

Inom område 2 är det i gällande plan föreslaget flerbostadshus. I aktuell plan föreslås att området kan bebyggas med villor eller flerbostadshus. Området kan innehålla ca 6 villatomter med en minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Bestämmelserna ger även möjlighet att uppföra flerbostadshus.



*Område 2 sett från befintlig grusväg.*

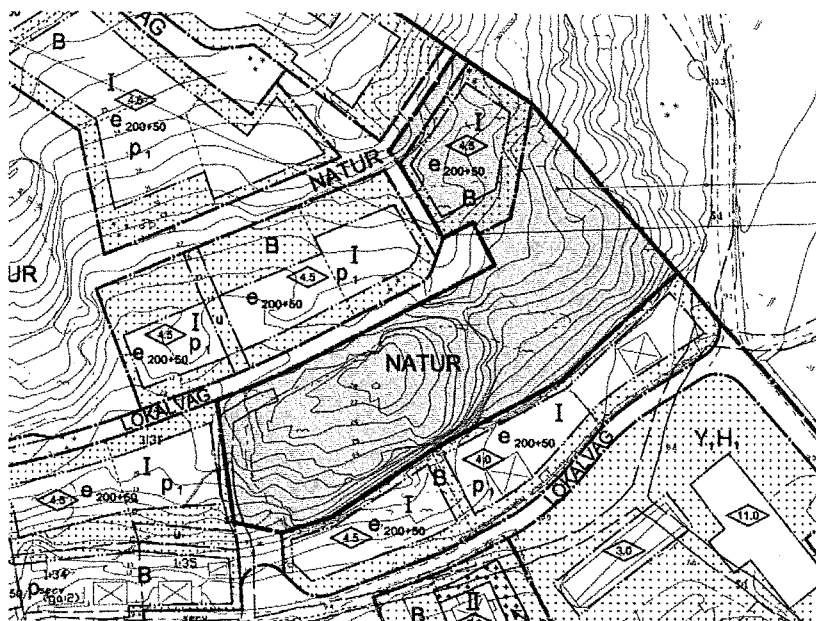


Gällande plan område 2, grå markering är aktuellt område

Område 3 ändras från att vara naturmark i gällande plan till att möjliggöra en byggnation av 5 ytterligare villor. För att inte förhindra utsiktsmöjligheter för de hus som planeras direkt norr om vägen föreslås de hus som ligger direkt söder om vägen endast få uppföras med enplanshus, tomterna är även begränsade med prickmark för att inte ligga direkt framför. Inom alla delområden har byggnadshöjder överförts från gällande plan, 4,0 och 4,5 meter för villor och 7,0 meter för flerbostadshus. Utöver angiven byggnadshöjd får souterrängvåning anordnas där terrängen så tillåter.



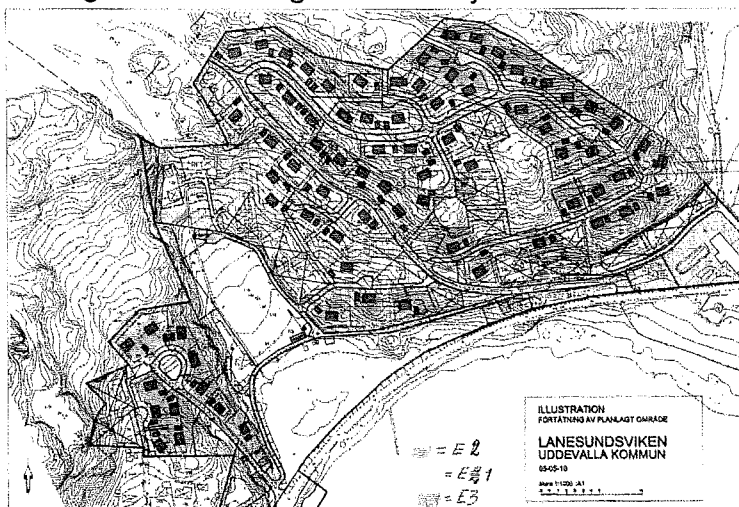
Område 3 förtätas söder om vägen



Gällande plan område 3, grå markering är aktuellt område

## Utbyggnadsetapper

En utbyggnad av hela bebyggelseområdet, inklusive föreslagna byggelse i aktuell plan, kan komma att ske i flera etapper. Den centrala delen kan i sådana fall utgöra en första utbyggnadsetapp, den östra en andra utbyggnadsetapp och den västliga delen kan utgöra den tredje och avslutande etappen.



## Service

Det finns en utbyggd kollektivtrafik i riktningarna Uddevalla, Torp, Henån. Från Torp finns det goda förbindelser med Stenungsund, Göteborg och Lysekil, vilket ger goda möjligheter till såväl skolresor som arbets- och inköpsresor. Avståndet till busshållplats kommer att från delområdena understiga 500 meter.

Inom Laneberg - Överby finns idag ingen service i form av affär, post eller liknande. Kommersiell service finns i Rotviksbro, på ca 2,5 kilometers avstånd. Till Torps handelscentrum är avståndet ca 4 kilometer.

Grundskola samt förskoleverksamhet finns i Herrstad ca 5 km från planområdet. Här finns även primärvård samt apotek.

**Friytor och naturmiljö**

De tre delområdena består till största delen av naturmark. Hela området har nära till omgivande naturmark som lätt kan nås genom strategiskt placerade släpp mellan tomterna. Ett genomförande av den aktuella planen innebär en viss minskning av områden med naturmark i förhållande till den gällande planen. Dock utökas det centrala området för naturmark något. Minskningen av naturmark bedöms som mindre betydelsefull då det finns gott om naturmark inom och i direkt anslutning till bebyggelseområdet.

**Rekreation, lek mm**

I det centralt belägna partiet mellan det västra och östra exploateringsområdet redovisas gemensam lekplats. Ekonomibyggnaderna på Överby gårdscentrum kan efter viss ombyggnad nyttjas som centrum för områdets fritidsaktiviteter samt för handel med gårdsprodukter och konsthantverk.

**Tillgänglighet**

Områdena nås via två avfarter från nuvarande väg 161, en västlig (gamla vägen till hönseriet) och en östlig (vägen till Järnklevvattnet).

Alla lokalvägar ligger inom gällande plan. Områdets topografi med naturligt branta sluttningar gör att vissa stäckningar kan få relativt stora lutningar. Kommunen gjorde bedömningen i gällande plan att man ändå vill planera ett bostadsområde här. Lutningen i de utbyggda lokalgatorna bedöms kunna begränsas till ca 10 %.

För att det ska vara möjligt att anordna en lämplig tillfart till fastigheten Överby 1:40 har ett mindre område tagits med i delområde 2, öster om naturmarken. Fastigheten går därmed att nå via den, i gällande plan, föreslagna vändplatsen.

**Parkering**

För flerfamiljshusen är det lämpligast med samlade parkeringsytor medan villatomternas parkeringsbehov löses på egen tomtmark. I gällande plan finns område utlagt för gästparkering i nära anslutning till område 1. Inom område 2 och 3 förutsätts gästparkering i stor utsträckning kunna anordnas på tomtmark eftersom tomterna är väl tilltagna. Parkering förutsätts ej ske på gatorna.

**Vatten och avlopp**

Området förutsätts anslutas till kommunens va-nät enligt genom en överföringsledning. Befintlig överföringsledning går idag via sjöledning Unda-Utby-Havsten-Sundsandvik och ska förgrenas genom landleddning Utby-Överby relativt nära stranden. Dagvatten kommer i huvudsak att enligt gällande plan ledas till våtmarken intill väg 161.

**El och tele**

En 40 kV-ledning går från Överby gårdscentrum i nordvästlig

riktning genom området. Elledningen berör område 3. Ledningen är ej i brottsäkert utförande för passage av bostadsbebyggelse. En flyttning av ledningen till lämpligt avstånd från den föreslagna bebyggelsen blir nödvändig. Flyttningen sker på exploatörens bekostnad.

#### **Avfallshantering**

En yta för återvinningscentral finns redovisat i anslutning till andra gemensamma lokaler vid Överby gårdscentrum i gällande plan. Området är lätt att nå och strategiskt lokaliserat för biltransporter.

Flerfamiljshusen föreslås ha gemensamma soprum i anslutning till parkeringsplatserna medan villabebyggelsen förutsätts ha individuell sophämtning.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormer har i dagsläget meddelats för halterna i utomhusluft av kväveoxider, svaveldioxider, kolmonoxider, bly och partiklar i luften. Normer har även meddelats för kvävedioxider, bensen och ozon, men har ännu inte börjat gälla. Planförslaget bedöms utgöra en mycket marginell ökning av utsläppen i förhållande till gällande plan. Den marginella ökningen av föroreningshalterna kommer dock inte att innebära att normernas innehåll kommer att vara i närheten av att överskridas.

#### **Buller/Störningar**

Vid en exploatering av hela exploateringsområdet, enligt gällande plan och detta planförslag, kommer trafiken att öka jämfört med idag. Ett uppskattat trafikflöde på t ex 300 bilrörelser/dygn som håller hastigheten 30 km/h förbi område 2 i aktuell plan skulle innebära en "bullermatta" av ca 5 meters bredd från vägmitt där ekvivalentnivån kommer att överskridas utomhus. Vad avser maximalnivån utomhus så överskrids denna inom ett avstånd av ca 8 meter från vägmitt om fordonens medelhastighet uppgår till ca 30 km/tim. Inom aktuell plan och gällande plan är det inga befintliga eller föreslagna tomter som har byggrätt närmare än ca 10 meter, vilket innebär att nivåerna för god miljö kvalitet inte kommer att vara i närheten av att överskridas.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetid slutar 2015-07-18.

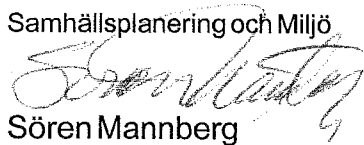
## MEDVERKANDE I PLANARBETET

**Planförfattare:** Sören Mannberg, planingenjör,  
Maria Aronsson, fysisk planerare  
Rådhuset Arkitekter AB, Uddevalla

**Från Uddevalla kommun:** Mats Windmark, miljö- och stadsbyggnad

Uddevalla 2005-12-19

Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering och Miljö

   
Sören Mannberg Maria Aronsson