

Detaljplan för

HÄSSLERÖD 1:29 m.fl.

Uddevalla, Uddevalla kommun

Dnr: 425

Planen är antagen av

Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 15 september 2011.

Detta beslut vann laga kraft den 13 oktober 2011.

Antagandehandling

Upprättad 2011-03-01, rev 2011-09-15

PLANBESKRIVNING



Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000

Illustrationsplan, skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Program till detaljplan, juni 2006

Redogörelse för programsamråd, 2009-02-16

Samrådsredogörelse, 2009-06-02

Utlåtande, 2011-06-08

Övriga handlingar:

Bergteknisk utredning – Rapport, Bergab, 2009-06-17

Geoteknisk utredning – Rapport Geoteknisk undersökning, WSP, 2009-10-07

– PM planeringsunderlag, WSP, 2007-05-07, rev 2009-11-30

– PM projekteringsunderlag, WSP, 2009-10-12

PM Markradon, WSP, 2007-06-04

VA- och gatuplan – Principförslag, BBK Teknik- och miljökonsulter, 2009-11-03

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Unr: 250 445

Planen är antagen av

Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 15 september 2011.

Detta beslut vann laga kraft den 13 oktober 2011.

INLEDNING

Bakgrund

I Uddevalla kommun är efterfrågan på nya villatomter stor. Planering pågår för flera större bostadsområden i attraktiva lägen. I kommunen finns även ett stort intresse för bosättning på landbygden och i lantliga boendemiljöer. Det nu aktuella planområdet utgör ett komplement till de större bostadsområdena. I Hässleröd tillskapas ett mindre antal villor i ett stadsnära område med lantlig karaktär, och med närhet till både orörd natur, bad och iordningställda rekreationsytor.

Tekniska kontoret har för avsikt att ersätta befintligt avloppsreningsanläggning i Hässleröd med en ny anläggning. I samband med att VA-situationen förbättras i området ges möjlighet att utreda förutsättningarna för ytterligare bostäder i området.

Planen upprättas i enlighet med Plan och bygglagen (PBL 1987:10), och planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande.

Ett planprogram har tagits fram och varit föremål för programsamråd under hösten 2006. Planförslaget har efter programsamrådet bearbetats något och varit föremål för samråd under våren 2009. Efter mindre justeringar ställs nu planförslaget ut för granskning.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för avstyckning av åtta villatomter och uppförande av åtta nya bostadshus i form av friliggande villor i en lantlig miljö och med ett stadsnära läge. Planen syftar också till att befintligt bostadshus inom fastigheten Hässleröd 1:38 detaljplanläggs. Tillsammans med befintligt bostadshus kommer bostadsgruppen att bestå av nio hus grupperade kring en ny lokalväg.



Översiktsskarta över södra Uddevalla med planområdets läge markerat.

I planområdets östra del planläggs för en ny avloppsreningsanläggning som ska försörja Hässleröds verksamhetsområde inklusive den nya bebyggelsen inom planområdet.

Lägesbestämning och avgränsning

Planområdet är beläget ca 3 kilometer sydväst om Uddevalla centrum och ca 1 km rakt väster om infarten till Gustavsberg. Planområdet utgörs av ett bevuxet markområde som omges av skogsbeklädda bergspartier i norr och söder. En brant klippvägg utgör en skarp gräns mot norr. Öster om planområdet öppnar en mindre dalgång upp sig. I dalgångens, och planområdets, södra kant löper en mindre grusväg.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Hässleröd 1:29 och Hässleröd 1:38 samt del av fastigheten Hässleröd 1:17. Alla fastigheterna är privatägda. I väster och öster gränsar planområdet till fastigheterna Hässleröd 1:26 respektive Hässleröd 1:16.

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

Areal

Planområdets areal är ca 2,0 ha.

Illustrationsplan över planområdet med befintligt bostadshus på Hässleröd 1:38, (tomtplats A) och föreslagna placering av ny bebyggelse, väg och avloppsreningsverk.



AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Enligt miljöbalkens 3 kap 6 § ska områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet ligger i södra gränzonen för riksintresse för kulturmiljövården. Gränsen för riksintresset är ungefärlig och är avsedd för Gustavsbergs bebyggelsemiljö och den gamla landsvägen mellan Grohed och Kapelle samt dess närområden.

Det aktuella planområdet är väl avskilt från riksintressemiljöerna och ett genomförande av planförslaget kommer inte att ge någon negativ inverkan på dessa. Se även under avsnitten Naturvårdsområde och Kulturmiljövård.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Hela kommunens kustzon, med undantag av Uddevalla hamnområde, utgör område som på grund av sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt bestämmelserna i 4 kap MB. Enligt miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden. I kustområdet mellan Brofjorden och Simpevarp, den så kallade högexploaterade kusten, får helt nya områden för fritidsbebyggelse eller miljöstörande industri inte tillkomma. De särskilda hushållningsbestämmelserna ska dock inte hindra utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger inom denna kustzon och därmed inom område av riksintresse enligt 4 kap MB. Ett genomförande av planförslaget tillskapar tätortsnära bostäder för åretruntboende, vilket inte strider mot bestämmelserna i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Natura 2000

En knapp kilometer nordost om planområdet finns ett utpekad Natura 2000-område kring Bodeleåns dalgång. Området ingår i Gustavsberg – Korpbergets Natura 2000-område (SE0520161) som utgör område för art- och habitatsdirektivet och omfattar å, lövskog och bergsbranter. Det främsta syftet är att bevara områdets värdefulla lövskogar och dess arter. Planområdet och Bodeleåns dalgång skiljs åt av ett högre bergsparti och planområdet avvattnas inte mot ån. Den planerade utbyggnaden inom planområdet bedöms inte påverka förhållandena inom Gustavsberg-Korpbergets Natura 2000-område.

Naturvårdsområde

Planområdet gränsar i norr till Gustavsbergsområdets naturvårdsområde bildat 1980-02-01 enligt 19 § Naturvårdslagen. Gustavsbergsområdet är ett viktigt närrekreationsområde för Uddevalla med värdefulla historiska kulturmiljöer. Naturvårdsområdet inkluderar i princip hela Gustavsbergs riksintresseområde för kulturmiljövården och naturvårdsområdet instiftades delvis för att tillgodose bevarandeintressena gällande Gustavsbergs kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Naturvårdsområden jämföras med naturreservat och hanteras idag utifrån miljöbalkens bestämmelser. Tidigare meddelade föreskrifter för området gäller dock fortfarande. Naturvårdsområdets södra gräns följer i stort den bergskant som skiljer den lägre liggande dalgången, i vilken planområdet ligger, från de högre belägna bergspartierna som ingår i naturvårdsområdet.

Den planerade utbyggnaden inom planområdet bedöms inte påverka förhållandena inom Gustavsbergs naturvårdsområde.

Naturminne

250 meter väster om planområdet ligger Karl XII:s ek som är naturminne enligt 7 kap 10 § miljöbalken. Naturminnet kommer inte att påverkas av planläggningen.

Planområdet i förhållande till angivna gränser för riksintresseområde för kulturmiljövård Gustavsberg, naturvårdsområde Gustavsberg samt närliggande fornlämningar och naturminne.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010

Uddevalla kommun har en kommuntäckande översiktsplan, antagen i september 2010. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom den så kallade kustzonen. Med begreppet kustzon menas områden i kommunen som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna

enligt 4 kap Miljöbalken. Enligt miljöbalken är kustzonen, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse, se ovan. Kommunens ställningstagande är att kustzonen kan inrymma viss nybebyggelse förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning. Kustzonens natur- och kulturvärden måste beaktas.

Enligt översiktsplanen ligger planområdet även inom ett av de områden som är av allmänt intresse för friluftslivet. Området breder ut sig söder om Uddevalla, mellan fjorden och väg 44.

Fördjupning av översiktsplanen för Staden Uddevalla

För Staden Uddevalla finns en fördjupning av kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1996-10-08. Enligt fördjupningen av översiktsplanen för Staden Uddevalla, ligger planområdet i utkanten av den gröna zonen kring Gustavsberg. Grönzonen som utgörs av ett stort tätortsnära natur- och rekreationsområde förbinder de södra stadsdelarna och Byfjorden med skogs- och landsbygdsområdena sydöst om Uddevalla. Zonen har en tonvikt på rekreation, men innehåller även klara naturvetenskapliga kvaliteter. Hela området kan karaktäriseras som ett biologiskt kärnområde (över 100 ha). I fördjupningen av översiktsplanen föreslås att de gröna zonerna, med vissa undantag, sparas från alla typer av exploatering. Se vidare under avsnittet Lek och rekreation.

Kulturmiljövård

Området kring Gustavsberg finns upptaget i kommunens kulturmiljövårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige i juni 2002. Intresseområdena berör främst kulturmiljöerna kring Gustavsbergs badort, som är Sveriges äldsta bevarade badort med synnerligen välbevarad bebyggelse från sent 1700-tal och 1800-tal. Arkitekturens tydliga sociala strukturer, uppbyggnad av parker, planteringar och promenadstråk är av stort historiskt värde. Aktuellt planområde ligger söder om, och väl avskilt från Gustavsbergsområdet. Se även under avsnittet Bebyggelse och kulturmiljö.

Bohusläns museum har i sitt yttrande under programsamrådet (daterat 2006-10-10) gjort bedömningen att planområdets påverkan på kulturmiljövårdsområdena och på närliggande fornlämningsmiljöer kommer att bli ringa, och inga ytterligare antikvariska insatser är nödvändiga.

Grundvattentäkt

Ett par hundra meter väster om planområdet ligger Hässleröds grundvattentäkt. Länsstyrelsen har genom beslut 1978-01-03 fastställt skyddsområde och skyddsföreskrifter för grundvattentäkten. Skyddsområdet kring vattentäkten är indelat i en inre och en yttre skyddszon. Planområdet angränsar till vattenskyddsområdets yttre gräns. Uddevalla kommun är huvudman för grundvattentäkten.

Avloppsreningsanläggning

Tekniska kontoret i Uddevalla kommun, VA avdelningen, har för avsikt att ersätta befintlig avloppsreningsanläggning i Hässleröd i syfte att förbättra avloppsreningen. I skrivelse från Uddevalla kommun, daterad 2005-09-05, anges att det nya verket beräknas vara klart för drift våren 2006. Det gamla verket är dock fortfarande i drift. Se vidare under avsnittet Vatten och avlopp, dagvatten.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt och ligger inte i anslutning till annat detaljplanlagt område.

Planprogram

Ett planprogram har upprättats för området. Programmet, daterat i juni 2006, har varit föremål för samråd under hösten 2006. Inkomna synpunkter och kommunens ställningstagande och bemötande av synpunkterna redovisas i den programsamrådsredogörelse som upprättats av Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2007-01-08.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av planförslaget har gjorts i samband med att planprogrammet upprättades. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2006-08-17 § 239 tagit ställning till att planen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

I sitt yttrande under programsamrådet, daterat 2006-12-13, instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att planförslaget inte kommer att behöva miljöbedömas. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2004-10-21 § 321 beslut om att bevilja positivt förhandsbesked för uppförande av nytt enbostadshus inom del av Hässleröd 1:29. I samband med detta avstyckades en tomtplats, nuvarande fastigheten Hässleröd 1:38.

Fastighetsägaren har därefter ansökt om att få uppföra fler bostäder inom området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2006-01-19 § 13 beslut om plantillstånd för aktuellt planområde.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-08-17 § 239 att programsamråd ska verkställas. Efter genomfört programsamråd och upprättande av samrådsredogörelse beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2007-01-18 § 17 att godkänna programsamrådsredogörelsen, att låta programmet med synpunkter från Miljö- och stadsbyggnads yttrande ligga till grund för den fortsatta planeringen samt att plansamråd ska verkställas.

Efter genomförda samråd om planförslaget beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2009-06-11 § 174 att godkänna upprättad samrådsredogörelse samt att låta ställa ut detaljplanen för granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och landskap

Nuläge

Hässleröd ligger i gränzonen mellan det kraftigt kuperade landskapet kring Gustavsberg, och det mer öppna landskapet med uppodlade och betade dalgångar som breder ut sig sydöst om Uddevalla.

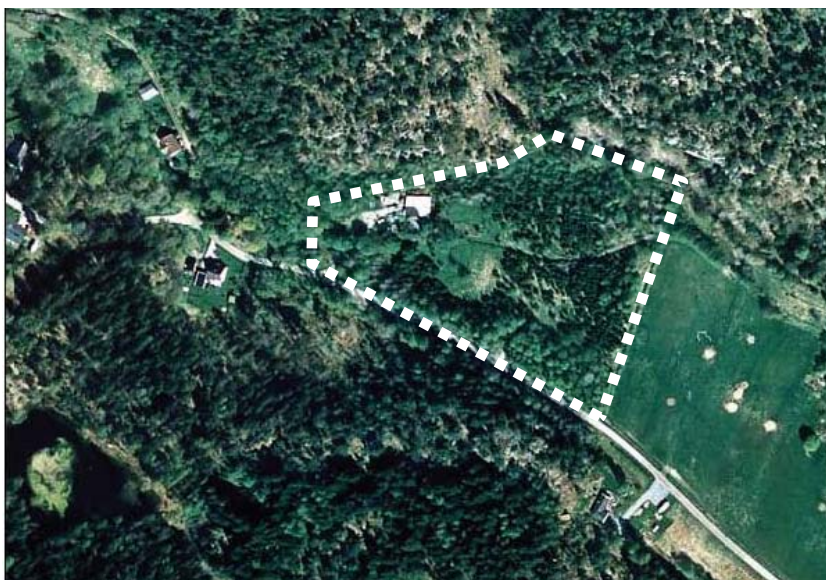
Planområdet ligger i en öst-västgående dalgång som inramas av skogsbeklädda berg i norr och söder. Öster om planområdet breder öppna marker ut sig i dalstråket. I huvudsak utgörs planområdet av gammal åkermark som idag är bevuxen med planterad gran och har inslag av lövträd. På den avstyckade fastigheten Hässleröd 1:38 har granplanteringen huggits ned och en villatomt har iordningställts. Marken sluttar från ca +58 m i dalgångens kanter till ca +55 m i planområdet mitt. Marken är delvis sank och ett större dike passerar genom området i väst-östlig riktning. Diket mynnar i nordöstra delen av planområdet, mot intilliggande ängsmark i öster. Diket genom området omfattas inte av biotopskydd.

Planförslaget

Förslaget innebär att befintlig vegetation inom planområdet tas ned för att tillskapa 8 nya villatomter med tillfartsväg. Vissa uppfyllnader av marken inom planområdet kommer att behövas.

Konsekvenser

Planförslaget kommer i viss mån att påverka och förändra landskapsbilden lokalt genom att befintlig trädplantering tas ner och ny bebyggelse tillkommer inom planområdet. Förslagets genomförande kommer inte att påverka värdena i den gröna zonen kring Gustavsberg.



Flygfoto över planområdet och de närmaste omgivningarna. Planområdet markerat med streckad linje.

Geotekniska förhållanden

För att klarlägga förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse inom planområdet har en geoteknisk utredning genomförts som underlag för planarbetet. Sammanställning över genomförda geotekniska undersökningar med rapporter och PM bifogas planhandlingarna; Rapport

Geoteknisk undersökning, WSP, 2009-10-07; PM planeringsunderlag, WSP, 2007-05-07, rev 2009-11-30 samt PM projekteringsunderlag, WSP, 2009-10-12.

Jorden inom planområdet består överst av ett tunt ytskikt av organisk jord. Därunder finns ca 1,2 meter torrskorpelera som följs av lösare lera av varierande djup, i flertalet av de undersökta punkterna 15-18 meter. Leran bedöms vara normalkonsoliderad.

Grundvattenytan varierar efter årstid och nederbördsförhållanden men ligger inom planområdet högt. Vid utförda geotekniska undersökningar observerades att grundvattnet i vissa borrhöjningar låg ca 0,4 och 0,8 meter under mark. I norra delen av planområdet, närmast berget, förekommer artesiskt vattentryck.

Planförslaget

Ett genomförande av planförslaget innebär att befintligt dike kulverteras under den blivande lokalvägen. Marknivån kommer att höjas, lokalt med upp till 1,5 meter kring kulverten i planområdet mitt. I allmänhet medför höjningen att marknivån blir ca + 56 meter.

För lokalvägen anger planen föreskriven markhöjd över grundkartans nollplan. Underlag för höjdsättningen är tillhörande VA- och gatuplan - Principförslag daterat 2009-11-03. Se även avsnitten om Gator och trafik, samt Vatten, avlopp och dagvatten, nedan.

Konsekvenser

Sättningar på upp till 10 cm kommer att uppstå vid en höjning av marknivån. Sättningarna utbildas främst under de första fem åren efter markuppfyllnader och förväntas bli störst i mitten av planområdet, där de största uppfyllnaderna görs. Inom områden där uppfyllnader med jordmassor inte blir mer än en meter, (motsvarande lasttillskott om ca 20 kPa), bedöms sättningar bli relativt små, upp till 5 cm.

Stabilitetsförhållandena bedöms vara goda. Risk för skred eller ras föreligger inte om området grovt terrasseras enligt förslaget. De låglänta partierna, främst kring diket/ kulverten, fylls upp och nivåskillnaderna inom planområdet jämnas därmed ut.

Markradon

Planområdet ligger på gränsen till ett 3 km brett pegmatitstråk som sträcker sig genom hela kommunen. Bergartens uraninnehåll medför att berggrunden intill planområdet avger höga halter av radongaser. En radonundersökning har utförts under maj 2007 (PM Markradon, WSP, 2007-06-04) vilken dock visar att marken inom planområdet klassas som normalradonmark.

Planförslaget

Trots att marken klassas som normalrisk för markradon införs en planbestämmelse om att "Byggnad ska utformas så att gällande radonhalt i inomhusluft enligt Boverkets rekommendationer inte överskrids".

Bergteknik

Alldeles utanför planområdets norra gräns går en brant bergslänt med öst-västlig utsträckning. Bergets höjd är ca 30-40 meter. Berget är till stora delar uppsprucket i block och stenar i varierande storlekar och nedanför branten ligger stora mängder nedrasat material. Bergab har

Utsikt från planområdet mot de öppna markerna i öster.



Planområdet sett från öster. Befintligt bostadshus på Hässleröd 1:38 till vänster i bild.



Befintligt bostadshus på fastigheten 1:38.



genomfört en Bergteknisk utredning avseende på risk för ras/blocknedfall, redovisad i rapport daterad 2009-06-17. För att åstadkomma en stabil slänt krävs, enligt rapporten, vegetationsrensning och skrotning av bergsslänten med efterföljande bultning, vilket skulle innebära ett mycket omfattande arbete. Då risken för att nedfallande block ska nå planområdet är liten anses ett sådant arbete inte motiverat. I rapporten föreslås istället att ett kraftigt säkerhetsstängsel monteras i planområdets norra gräns.

Planförslaget

För att säkerställa att eventuella nedfallande block inte når bebyggelsen inom planområdet införs en planbestämmelse om att skyddsstängsel ska uppföras i planområdets norra gräns.

Konsekvenser

Föreslagna skyddsåtgärder i form av stängsel i planområdets norra gräns innebär inget intrång eller åtgärder i Gustavsbergs naturvårdsområde.

Bebyggelse och kulturmiljö

Nuläge

Planområdet ligger i ett sedan århundraden bebott och brukat landskap. Med tiden har området kommit att bli relativt tätbebyggt, tätortsnära landsbygd.

I planområdets närhet finns en lantgård och ca 10-15 bostadshus spridda utmed den samfärdiga vägen, som utgör planområdets södra gräns. Husen i omgivningen har en varierande ålder och utformning. Gårdar med aktiva jordbruk, hästhållning och flera större ridanläggningar finns i närområdet. Den gamla landsvägen mellan Groröd och Kapelle kantas av fritt liggande villabebyggelse.

I planområdets sydöstra del finns en bebyggd bostadsfastighet, Hässleröd 1:38. På fastigheten har nyligen uppförts en villa i 1 ½ plan. Huset har ljus träpanel och sadeltak. Norr om bäcken, inom Hässleröd 1:17, finns en äldre förrådsbyggnad. I övrigt är planområdet obebyggt.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör avstyckning av åtta villatomter och uppförande av åtta nya bostadshus i form av friliggande villor. Tillsammans med befintligt bostadshus på fastigheten Hässleröd 1:38 kommer bostadsgruppen att bestå av nio hus grupperade kring en ny lokalväg.

Inom varje bostadsfastighet får högst en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader (exempelvis uthus och garage) uppföras. Största tillåtna byggnadsyta för huvudbyggnad är 250 kvm per tomt och för komplementbyggnader sammanlagt 70 kvm per tomt. Huvudbyggnad ska placeras minst fem meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 meter från gräns.

Samrådsförslaget medger bostadshus med en högsta byggnadshöjd av 6,7 meter. Takkupor får uppföras utöver angiven byggnadshöjd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader och teknikhus är 3 meter.

För att minska risken för översvämning, exempelvis vid mycket höga flöden i bäcken/dagvattenkylverten, är det lämpligt att husens sockel-

Planförslaget ger möjlighet att uppföra såväl 1-plans, 1 ½ plans som 2-planshus. Nedan visas några exempel på möjliga hustyper för planområdet.



2-planshus



1 ½ planshus

höjd ligger minst 65 cm över den angivna marknivå för lokalvägen invid varje fastighet. Någon planbestämmelse om detta införs dock inte.

Konsekvenser

Uppförande av nya bostadshus i Hässleröd utgör ett komplement till de större utbyggnads- och bostadsområdena i Uddevalla. I Hässleröd tillskapas en mindre grupp enbostadshus i ett stadsnära område med lantlig karaktär.

En utbyggnad av bostäder enligt förslaget utgör en komplettering till befintlig bostadsbebyggelse inom, öster och väster om planområdet. Planområdet kommer att ändra karaktär genom att tidigare skogsbevuxen mark kommer att ersättas med villabebyggelse. Bebyggelsen inom planområdet kommer främst att bli synlig från öster och för förbipasserande längs vägen i söder. Befintligt dike kommer även fortsättningsvis utgöra bebyggelsens gräns mot hagmarken i öster.

Befintlig förrådsbyggnad inom Hässleröd 1:17 ska rivas.

Planområdet ligger söder om Gustavsbergsområdet, väl avskilt från de värdefulla bebyggelsemiljöerna genom de höga bergspartier som avgränsar Gustavsberg mot söder. Tillkommande bebyggelse inom planområdet kommer inte att påverka bebyggelsemiljöerna vid Gustavsberg.

Omgivande verksamheter

I öster gränsar planområdet liksom befintlig bostadsfastighet till åker/hagmark inom fastigheten Hässleröd 1:16. Markerna har inte brukats eller betats regelbundet på många år.

I planområdets omgivningar finns större hästanläggningar med såväl stall som gödselanläggningar; Gustavsbergs ridhus norr om planområdet och Uddevalla Ryttarförening söder om. Avståndet mellan planområdet och anläggningarna är över 500 meter. Anläggningarna bedöms därmed inte påverka förhållandena inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Flera äldre boplatser, bytomter och gravfält i omgivningarna vittnar om att människor har bott och verkat i landskapet under lång tid. Några hundratal meter söder och sydost om planområdet finns bland annat ett gravfält, Östra Hässleröds gamla gårdstomt samt Stora Hässleröds gamla gårdstomt. Fornlämningarna i söder är såväl topografiskt som visuellt skilda från planområdet. Aktuell planläggning bedöms inte påverka fornlämningarna.

Lek och rekreation

Nuläge

I planområdets närmaste omgivningar finns goda möjligheter till aktivt friluftsliv, lek och rekreation. Inom 2 km från planområdet når man Gustavsberg, Lindesnäs/Rödön, Bodele och Emausområdet som erbjuder ett varierat och rikt rekreationsutbud i form av bad, fiske, båt-liv och bollsport samt stadsnära naturområden med promenadvägar och stigsystem. I närområdet finns också flera ridanläggningar, exempelvis Uddevalla Ryttarförening med ridverksamhet.

Närområdet erbjuder också goda möjligheter till natur- och upptäckarleik, och det finns flera gårdar som håller djur. Någon anlagd lekplats finns inte i anslutning till planområdet.

Planförslaget

De föreslagna tomstorlekarna varierar mellan ca 1600 och 1800 kvm, minsta tillåtna tomstorlek anges till 1500 kvm. För att ge allmänheten och boende möjlighet att röra sig genom bostadsområdet, föreslås att en gångstig anläggs mellan den samfällda vägen och naturvårdsområdet i norr. För stigens anläggande planläggs ett 5 meter brett naturmarksstråk.

Konsekvenser

Den egna tomten, tillsammans med omgivande naturmarker, anses väl tillgodose behovet av friyta invid bostaden. Planområdets läge ger de boende goda förutsättningar att på gång- och cykelavstånd från bostaden ta del av ett stort och brett rekreativt utbud i närområdet. Lokalvägen och den föreslagna gångpassagen genom planområdet, mellan den samfällda vägen och naturvårdsområdet i norr, ger allmänheten förbättrade möjligheter att röra sig genom området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på rekreativsmöjligheterna i närområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är förhållandevis plant och det finns goda möjligheter att skapa god fysisk tillgänglighet mellan tillfartsväg och de enskilda fastigheterna liksom till bostadshusens entréer. Tillgängligheten till bostäderna bevakas i bygglovskedet.

Service

Full offentlig och kommersiell service finns i centrala Uddevalla, ca 4 km från planområdet. Närmaste livsmedelsbutik finns i södra Uddevalla invid Göteborgsvägen. Sommartid finns kafé och restaurangverksamhet vid Gustavsberg. Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen service att tillgå.

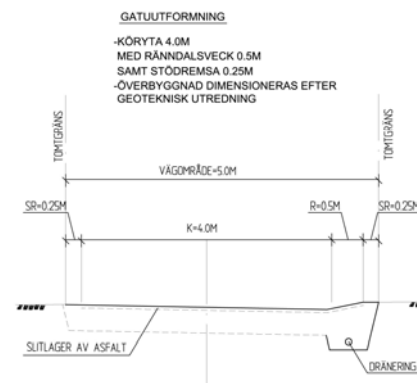
Närmaste förskola finns i dagsläget vid Sommarhemmet, knappt 3 km från planområdet. Där finns även låg-, mellan- och högstadieskola. Elevunderlaget varierar och flera privata lösningar tillkommer både inom skola och barnomsorg, varför denna situation snabbt kan förändras.

Gator och trafik

Nuläge

Planområdet ligger strax öster om den gamla landsvägen till och från Uddevalla. På sträckan mellan Grohed och Gustavsberg är genomfartstrafik idag förbjuden men vägen är inte avstängd. Planområdet kan nås både via infarten från Grohed, i söder, och via infarten vid Gustavsberg, i norr.

Från gamla landsvägen utgår, strax söder om Karl XII:s ek, en mindre grusväg som löper i öst-västlig riktning i dalgångens, och planområdets, södra kant. Vägen utgör tillfartsväg till planområdet och till de bostadsfastigheter och gårdar som ligger längs vägen, sammanlagt ca 15 fastigheter. Vägen är samfälld (Hässleröd s:1) och sköts av Stora



Föreslagen utformning och dimensionering av lokalvägen inom planområdet. (BBK Teknik- och miljökonserter)

Eken-Hasselgårdens vägsamfällighet. Det finns få mötesplatser längs vägen.

Möjligheterna att gå och cykla in till centrala Uddevalla eller till fritidsaktiviteter i omgivningarna är goda. Den gamla landsvägen har en låg trafikbelastning och fungerar som lokalväg. Vid Göteborgsvägen övergår landsvägen i Kapellevägen. Vid Gustavsberg ansluter strandpromenaden.

Planområdet är inte utsatt för störande buller från väg eller järnväg.

Planförslaget

Planförslaget innebär att de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet trafikförsörjs via en gemensam lokalväg. Lokalvägen ansluter till den samfälliga vägen (Hässleröd s:1) väster om den befintliga bostadsfastigheten Hässleröd 1:38. Lokalvägen kommer i vissa delar också att fungera som allmän gångväg för besökande till och från naturområdet norr om planområdet. Parkering för fastigheternas behov ska ske på egen tomtmark. Garage och carport ska placeras så att en fri yta om minst 6 meter erhålls mellan väg och garageport.

Vägområdet anges till fem meter, varav körytan blir fyra meter. Vägen förses med vändplan i väster. I öster finns möjlighet till backvändning för servicefordon till avloppsreningsanläggningen.

Vägen anläggs till stora delar över de nya ledningsstråken för vatten och avlopp, och den nya dagvattenkylverten som går tvärs igenom planområdet. En förprojektering för VA och gata har gjorts av BBK Teknik- och miljökonsulter (VA- och gatuplan - Principförslag daterat 2009-11-03). Då det är viktigt att ledningsnätet för spillvatten och dagvatten ska kunna fungera med självfall behöver höjdläget för lokalvägen anges som en planbestämmelse. Planbestämmelse införs om angiven markhöjd för lokalvägen inom området. Se även avsnittet om vatten, avlopp och dagvatten, nedan.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna för kollektivtrafiken är Kapellevägen och Bratteröd, bägge längs Göteborgsvägen, ca 1 km norr respektive öster om planområdet. Därifrån går dagligen ett flertal turer i varje riktning mot centrala Uddevalla, Ljungskile och Göteborg. Busshållplats finns även vid Grohed, invid väg 44, ca 2 km söder om planområdet. Hållplatsen vid Grohed trafikeras av samma turer som hållplatserna vid Göteborgsvägen. Vid Grohed finns en mindre pendlerparkering, cykelställ och busskur. Skolskjutsen trafikerar under skoldagar hållplatsen vid Karl XII:s ek, ca 250 meter från planområdet. Skolskjutsen kan nyttjas av alla kollektivtrafikresenärer.

Vatten och avlopp, dagvatten

Nuläge och planerade förändringar

I Hässleröd har kommunen ett mindre verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet. Befintlig bostadsfastighet inom planområdet, Hässleröd 1:38, har enskild vatten- och avloppslösning.

Ett par hundra meter väster om planområdet ligger Hässleröds grundvattentäkt som förser fastigheterna i närområdet med färskvatten.

Vattentäkten har kapacitet för ca 30 hushåll, idag är 14 hushåll anslutna till vattentäkten. Kring vattentäkten finns ett avsatt vattenskyddsområde. Planområdet angränsar i väster till vattenskyddsområdets yttre gräns.

Inom planområdet har Uddevalla kommun en lokal avloppsreningsanläggning som försörjer fastigheterna inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Reningsanläggningen ligger i västra delen av planområdet, norr om det dike som rinner genom planområdet. Anläggningen utgörs av en trekammarbrunn, anlagd av Forshälla kommun före 1970. Anslutande ledningar når reningsanläggningen västerifrån och vattnet släpps ut i det dike som rinner österut, genom planområdet. Avrinningen sker därefter till Forshällaån via den starkt belastade Koppungeån. Befintlig reningsanläggning med trekammarbrunn är otillräcklig. För att förbättra avloppsreningen har Tekniska kontoret i Uddevalla kommun för avsikt att ersätta befintlig avloppsreningsanläggning. Den nya anläggningen är tänkt att bli ett så kallat "paketreningsverk" med biologisk och kemisk rening.

Omgivande markområden avvattnas till det öppna dike som genomkorsar planområdet. I planområdets östra kant löper ett grävt dike som avleder dagvatten från mark öster om planområdet till bäcken. Diket ansluter till bäcken i planområdets nordöstra kant.

Planförslaget

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Alla fastigheter inom planområdet ska kopplas till det kommunala VA-nätet, vilket byggs ut i samband med planens genomförande. Fastigheterna ansluts till Hässleröds vattentäkt.

En ny kommunal avloppsreningsanläggning, till vilken fastigheterna inom planområdet samt övriga fastigheter inom verksamhetsområdet ansluts, anläggs i planområdets östra del. Den mark (ca 350 kvm) som avsätts för avloppsreningsanläggning, ett mindre teknikhus, uppställningsplats för servicefordon och eventuell utbyggnad av anläggningen planläggs som E, Tekniska anläggning, avloppsreningsverk. Befintligt avloppsreningsverk i västra delen av planområdet tas bort.

Befintligt dagvattendike kulverteras genom planområdet. Dagvatten från planområdet och från de markområden som avvattnas mot planområdet leds i ledning till befintligt dike nordost om planområdet. För att leda dagvatten från omgivande markområden till ledningsnätet för dagvatten tillskapas avskärande diken i planområdets norra gräns. Befintliga avskärande diken mot norr rensas, fördjupas och förses med dränledning innan de fylls med makadam.

För att underlätta skötsel och underhåll av de gemensamma avvattande diken i norr och i öster planläggs diken och ett ca 5 meter brett stråk kring diken som Naturmark på allmän plats. För att inte förändra fastighetsgränserna för Hässleröd 1:38 planläggs berörd del av befintligt dike i öster som kvartersmark. Skötsel och underhåll av dagvatten-nätet liksom diken föreslås åvila en ny samfällighetsförening.

Kulvert och ledningar för dagvatten, samt vatten- och avloppsledningar samförläggs i möjligaste mån och följer den föreslagna sträckningen av lokalvägen genom planområdet. I den del allmänna underjordiska ledningar för vatten- och avlopp ligger på kvartersmark (i ett stråk

Befintlig avloppsreningsanläggning i västra delen av planområdet, i gränsen till Hässleröd 1:26. Anläggningen tas bort vid uppförandet av det nya avloppsreningsverket.



öster om vändplanen) är ett 6 meter brett markområde prickat och markerat med **u** på plankartan. Detta område ska hållas tillgängligt för skötsel och underhåll av ledningsnät och får inte bebyggas. I de delar diken, kulvert och gemensamma ledningar för dagvatten ligger på kvartersmark är markområdena prickade och markerade med **g** på plankartan. Dessa områden får inte bebyggas. Beteckningen **g** markerar att dagvattenanläggningarna föreslås ingå i den nya gemensamhetsanläggningen för området.

Varje fastighet ges förbindelsepunkter för vatten och avlopp vid fastighetsgräns. Se vidare i den genomförandebeskrivning som hör till planförslaget.

Konsekvenser

Ett nytt avloppsreningsverk förbättrar avsevärt reningen av avloppsvattnet från fastigheterna inom verksamhetsområdet. Vid underhåll och tömning av reningsverket kan störningar i form av luktstötar och buller uppstå. Mellan reningsverket och närmaste bostadshus anger planen ett byggnadsfritt avstånd om 15 meter, vilket anses tillräckligt för att undvika störningar för bostadsbebyggelsen.

Hässleröds vattentäkt har tillräcklig kapacitet för den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

Lokalvägen utformas och marken inom planområdet bör höjdsättas på ett sådant sätt att vägbanan utgör områdets lågpunkter. Planen anger marknivåer för lokalvägen. Avrinning från vägbanan kan därmed ske med självfall till det öppna diket i planområdets östra gräns. Avsikten är att lokalvägen vid behov, såsom mycket höga flöden i bäcken, ska kunna fungera som översvämningsyta för dagvatten.

Avfallshantering

Vid infarten till området ges möjlighet till uppförande av gemensamt soprum alternativt uppställning av områdets soptunnor. Det avsatta området liksom eventuella byggnader för hanteringen av hushållssopor föreslås inräknas i den nya gemensamhetsanläggning och skötas av den nya samfällighetsföreningen för området. Avsikten med en gemensam sophantering vid infarten är att undvika renhållningens stora fordon inne i bostadsområdet, med krav på breda vändplaner som följd.

Uppvärmning, el och tele

Uppvärmning av husen kommer att ske med enskilda lösningar. Den föreslagna bebyggelsen ansluts till befintliga el- och telenät i området. Inom planområdet kommer en utbyggnad av el- och telenäten att behövas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i den genomförandebeskrivning som tillhör planförslaget.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Handläggande planarkitekt på Uddevalla kommun: Mats Windmark.

Plankonsult: Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör, Linda Hansson, planeringsarkitekt och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

VA- och gatuplan: BBK Teknik & miljökonsulter, genom Tony Johansson. Kontaktperson på Uddevalla kommun angående VA är David Andersson.

REVIDERING 15 SEPTEMBER 2011

Revideringen innebär en förlängning av skyddsstängsel efter beslut i Miljö och Stadsbyggnadsnämnden 2011-09-15. På plankartan har markeringen för skyddsstängsel förlängts och omfattar hela norra plangränsen.

Sören Mannberg

Rådhuset Arkitekter AB