



Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 18 augusti 2011
Detta beslut vann laga kraft 15 september 2011

Arkivhandling

PLANBESKRIVNING tillhörande

Detaljplan för del av
Grytingen 1:12

Herrestad, Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Ditrix AB, 29 mars 2011

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser (upprättad på grundkarta i skala 1:1000)

Till detaljplanen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Programhandling
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- Beräkning av buller inför nybyggnation av bostäder, Akustikforum AB, 2010 10 15, reviderad 2011 03 28
- Riskbedömning - Program till detaljplan för Grytingen 1:12, COWI AB, 2010 04 06
- Geoteknisk utredning, Geoconsult i Väst AB, 2010 04 28
- VA- och dagvattenutredning för fastighet Grytingen 1:12, Vectura, 2010 12 17, reviderad 2011 03 25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 13 grupphus eller friliggande villor. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga bostadsområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Smedseröd och Grytingen omfattas inte direkt av några riksintressen eller andra särskilt utpekade, allmänna intressen. Närliggande riksintressen är E6:an som byggts ut till motorvägsstandard förbi Torp/Grytingen och Bohusbanan. Dessa ligger ca 50meter söder respektive ca 500meter norr om planområdet. Öster om Bohusbanan ligger även Herrestadsfjället som är av riksintresse för friluftslivet.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen 8 september 2010, har inte Smedseröd och Grytingen studerats specifikt. Området ligger dock ca en halv kilometer nordväst om gränsen till Uddevalla stad där en fördjupad översiktsplan finns.

Översiktsplan 2010 anger flera utvecklingsmöjligheter inom kommunen. Man vill öka kommunens attraktivitet genom en mångfald av boenden. Det anges att utveckling av bostäder bör ske samlat för att öka underlaget för kollektivtrafiken. Detta är viktigt även för att kunna ge underlag för gemensamma vatten- och avloppslösningar. Dessa måste vara lösta innan bebyggelse får ske. Kraftig utbyggnad av gång- och cykelvägar är önskvärt. När ett nytt område exploateras på landsbygden är det exploatören som har huvudansvaret för den lokala infrastrukturen inom planområdet. Gemensamma uppvärmningssystem med förnyelsebar energi bör övervägas. Lågenergihus ska uppmuntras.

Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har beslutat om sexton övergripande miljö kvalitetsmål som ska nås inom en generation, d.v.s. innan år 2020. Av de sexton målen har kommunen pekat ut sex mål som har särskilt stor betydelse för Uddevalla. Nedan beskrivs hur planförslaget förhåller sig till dessa mål.

1. Begränsad klimatpåverkan: Fjärrvärmenätet kommer inte att byggas ut till området inom överskådlig tid. Dagens krav på energianvändning vid nyproduktion, ger dåligt ekonomiskt underlag för ett gemensamt närvärmeverk i planområdet. Varje husägare bör däremot uppmuntras att bygga för extra energisnålhet och att välja tekniska system som kan kopplas till förnybara energikällor. Transporter ökar vid ny bebyggelse utanför centrum. Fördelar med Smedseröd är att gång- och cykelvägar samt busstrafik finns. Bebyggelsen ökar också underlaget för tätare bussturer.

2. Ingen övergödning: Anslutning kommer att ske till kommunens avloppsreningsverk.

3. Levande sjöar och vattendrag: Över fastigheten går ett kulverterat dike som i förlängningen övergår i ett biflöde till Kärreån. Längre nedströms hyser detta vattendrag relativt höga naturvärden. Med bra hantering av dagvatten mm bör detaljplanen inte innebära negativa effekter för Kärreån.

4. Grundvatten av god kvalitet: Anslutning ska ske till kommunens vattenledning vilket är positivt. Dagvatten tas om hand på ett miljömässigt positivt sätt.

5. Hav i balans, levande kust och skärgård: Ingen påverkan

6. God bebyggd miljö: God bebyggelsemiljö kan erhållas med landsbygdens fördelar och ett stort serviceutbud i närheten. Bussnätet stärks av ytterligare bebyggelse, likaså underlaget för fjärr- eller närvärme. Den nya bebyggelsen kan placeras så att passiv solenergi tillvaratas.

Detaljplaner

Området norr om planområdet har detaljplanelagts i olika etapper för villabyggnation. Under hösten 2010 var program för Grytingen 1:2, direkt sydöst om planområdet, ute på samråd. Programmet föreslår byggnation av ca 30 villatomter alternativt ca 20 villatomter och sex mindre flerfamiljshus.

Samråd för planområdet

Program har upprättats av DITRIX AB i mars 2009. Programmet var utsänt på samråd under hösten 2009. Synpunkter från sakägare, myndigheter m fl är sammanfattade i en programsamrådsredogörelse.

Följande huvudfrågor ansågs behöva belysas i det fortsatta planarbetet:

- Geotekniska förhållanden-Radonundersökning
- Trafikbuller från järnväg
- Trafiksäkerheten i anslutning till väg och järnväg
- Eventuella biotopskyddade objekt
- Dagvattenhanteringen
- Tillgänglighet till kollektivtrafik

Samrådshandlingar upprättades av Ditrix AB 1 juli 2010. Handlingarna har varit ute på samråd 27 juli - 23 september 2010 hos myndigheter och sakägare enligt PBL.

Samrådsredogörelse har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad den 12 januari 2011.

Samrådsredogörelsens huvudfrågor som ansågs behöva belysas i det fortsatta planarbetet:

- Från grannarna upplevs en stor oro avseende hur dagvattnet ska omhändertas.
Dagvattenfrågan måste därför belysas tydligare i planhandlingarna.
- Bullerutredningen ska baseras på nya trafikuppgifter. Den ska också ta hänsyn till framtida trafik på väg 832.

Miljö och Stadsbyggnad gjorde bedömningen att planarbetet skulle drivas vidare mot utställning, men att dagvattenutredningen skulle vara komplett.

Med hänsyn till de synpunkter som kom in från samrådsredogörelsen har en ny bullerutredning och en ny, utförligare VA- och dagvattenutredning tagits fram. Samråd på plats har bl a skett med fastighetsägaren av Smedseröd 1:25.

I programskedet angavs två framtida utbyggnadsalternativ: Enbart friliggande enbostadshus alternativt en förskola och ett färre antal enbostadshus. Under arbetet med utställningshandlingarna har man definitivt gått vidare med förslaget utan förskola.

Planen har varit ute på utställning mellan 4 maj och 3 juni 2011.

Förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. ”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”.

Genomförandet av detaljplanen är en fortsättning på den större exploatering av Smedseröd-Grytingen som gjorts under de senaste åren. Ett detaljerat planarbete pågår även för Grytingen 1:2, öster om planområdet. Planen bedöms ge en från allmän synpunkt god hushållning med mark och vatten och därmed vara förenlig med miljöbalkens intentioner.

Miljöbedömning

Miljöbedömning krävs inte för planer som avser ”små områden på lokal nivå” under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Detaljplanen innebär att kompletterande bebyggelse uppförs i anslutning till befintliga bebyggelseområden.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2010 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark, vegetation och djurliv

Marken utgörs av öppen åkermark med en mindre trädunge mitt på fastighetsgränsen mot norr. En mindre bäckfåra går genom området via dungen österut. I söder finns en sluttande zon med en bredd om 20 till 40 meter av obrukad mark. Den fungerar som bullervall mot väg 832. I väster ligger Klönåsberget med skog som brukas och i öster Smedserödsvägen. På andra sidan vägen ligger berg och skog.

Området ligger öppet och ljust med goda solförhållanden.



Vy mot söder med bropylonerna i bakgrunden

På landsbygden finns det gott om friytor även om dessa inte alltid får beträdas. Vägar och skogsområden är lämpliga för promenader och naturupplevelser. Strax norr om planområdet finns Herrestadsfjället, ett populärt rekreationsområde med en rikedom av naturupplevelser.

Inga särskilt utpekade naturvärden eller nyckelbiotoper finns i området. En lång stenmur och diken runt delar av planområdet inkluderas i det generella biotopskyddet. Objekten påverkas vid infarten från Smedserödsvägen och vid ny utformning av diken för dagvattenhantering. Ansökan om dispens har inlämnats till Länsstyrelsen. Dispens måste beviljats innan planen antas.

Vilt förekommer i området. Trafikverket har byggt en viltbro över E6:an strax väster om området. Den ska säkra passagemöjlighet för vilt i rörelse mellan Bokenäset i väster och Herrestadsfjället i öster. Det är viktigt att ny bebyggelse inte stör viltpassager över bron. Planområdets västra del ska därför vara oexploaterad och förses med skyddsskärm av skog. Skyddsskärmen, på plankartan benämnd fauna, bör etableras snarast, dock senast vid bygglovsskedet; detta för att minska störning på viltpassagen under byggnation och senare från boende i området. Den kan bestå av buskar och lågväxande träd, t ex rönn och oxel. En framtida samfällighetsförening ansvarar för skötsel och gallring. Alla åtgärder görs i samråd med kommunekolog.

Att hålla avstånd till bebyggelse och anläggandet av skyddsskärmar är åtgärder som minskar störningarna och harmonierar med miljö kvalitetsmålet ”Ett rikt växt- och djurliv”.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har genomförts av Geoconsult och är daterad 28 april 2010. Marken utgörs under ytskiktet av sand, silt och lera på friktionsjord ovan bergrunden. Berget bedöms ligga flera meter under erhållna borrhopp. Inget berg i dagen finns inom planområdet. Grundläggning föreslås med kantförstyvad platta, inga grundförstärkningar erfordras. Utredningen visar på små sättningar och tillfredställande stabilitet.

Radon

Radonundersökning har genomförts där uppmätta värden klassas som normalradonmark. All byggnation vid normalradonmark skall radonskyddas. Normalt är vanlig modern byggteknik tillräcklig för att uppfylla krav som ställs för bostadshus för att förhindra ohälsa på grund av radon i inomhusluft.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen norr om området består av ett 30-tal småhus med ytterligare ca 14 under uppförande.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse saknas inom planområdet.

Ny bebyggelse

Maximalt 13 grupphus eller friliggande villor kan uppföras på ca 1000 kvm stora tomter. Med hänsyn till befintliga villor norr om planområdet tillåts endast lägre hus. Maximal byggnadshöjd är 4,3 meter och högsta takvinkel är 30 grader. Maximal byggnadsarea är 250 kvm varav huvudbyggnaden kan vara som mest 180 kvm. Det ger en generös byggrätt för garage och bod.



Planillustration - illustrerad byggnad och tomtgräns, ej juridiskt bindande



Byggnaderna ligger samlade på tomten i djupled vilket ger fria ytor mot grannar i norr och väg 832 i söder. För att säkerställa avståndet till grannfastigheterna har 10 meter naturmark lagts ut efter planrådets norra gräns. På kvartersmarken närmast naturmarken har zonen med sk prickmark, mark som inte får bebyggas, utökats till 6 meter.

Planområdet fullbordar gruppen med småhus väster om Smedserödsvägen.

Föreslagen byggrätt ger möjlighet att bilda utvändiga rum med en eller flera komplementbyggnader.



*Lantlig
karaktär på
tillkommande
byggnader är
önskvärt.*



*Exempel på villa med förhöjt
väggliv och inrett överplan,
något som planen medger.*

Friytor

Naturmark omger den planerade kvartersmarken. I planområdets västra del etableras lågväxande skog som skyddsskärm för viltbron. Söder om bebyggelsen utgör naturmarken en zon mot väg 832. Ytan kan användas till odlingslotter.

Service

I Herrestad, ca 3km österut, finns skola, barnomsorg och vårdcentral. Skola och barnomsorg finns även i Hogstorp, ca 4,5km norrut. Torp köpcentrum ligger inom 1km avstånd och här finns ett stort kommersiellt utbud med bl a apotek.

Busshållplats finns längs väg 832 i direkt anslutning till planområdet.

Vägverket har framfört att turtätheten i dagsläget är så låg att arbetspendling inte är möjlig, något som kan innebära risk för bilberoende inom det nya området. Med hänvisning till den utbyggnad som är på gång i Smedseröd och Grytingen görs dock bedömningen att det finns förutsättning för ett framtida kollektivtrafikutnyttjande. Vid Torp som ligger ca 1km från planområdet, finns ett stort antal busslinjer.

Tillgänglighet

Befintliga höjdförhållanden talar för att tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen kan uppfyllas utan kompromisser. Detta bevakas i bygglov-/bygganmälansskedet.

Gator och trafik

Inom planområdet anläggs en lokalgata som avslutas i en vändplats med radien 9+1,5 meter. Ett 10meter brett vägområde möjliggör vägdiken för dagvattenhantering, något som också ger det nya området en mer lantlig karaktär.



Karta över vägar runt planområdet

Smedserödsvägen trafikförsörjer planområdet. Smedserödsvägen ansluter till riksnätet via väg 832. Till Torps köpcentrum tar man sig vidare via väg 44 och 161.

Behov av en gång- och cykelväg utmed Smedserödsvägen finns, men saknas helt idag. En ny gång- och cykelväg kommer att anläggas inom planområdet. Den ansluter till befintlig gång- och cykelväg utefter väg 832. En eventuell förlängning av gång- och cykelvägen utefter hela Smedserödsvägen ingår inte i denna detaljplan. Till Torp kan man ta sig på ett trafiksäkert sätt genom en gång- och cykeltunnel under motorvägen.

Buss trafikerar väg 832. Hållplatsläge finns i anslutning till Smedserödsvägen i direkt anslutning till planområdet.

Norr om planområdet ligger Herrestadsfjället som är av riksintresse för friluftslivet. För att nå dessa friluftsområden måste de boende passera Bohusbanan via plankorsning. För skol-, arbets- och övriga resor används dock inte dessa korsningar, utan Smedserödsvägen söderut. De närboende bedöms passera korsningen endast

Smedserödsvägen mot väster och väg 832



sporadiskt och då per fot och inte med bil med tanke på närheten till planområdet och det faktum att bilvägen slutar strax bortanför Bohusbanan.

Parkering

All bebyggelse ska tillgodose sitt parkeringsbehov på den egna tomten.

Störningar

Buller

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överstigas vid nyplanering av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalbullernivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalbullernivå på uteplats i anslutning till bostad

Utöver detta finns även krav på ekvivalent ljudtrycksnivå på uteplats för att klara högst 55dBA, standarden tillåter att den maximala ljudtrycksnivån överskrids högst 3 gånger på en timma under dag och kväll på uteplats och 5 gånger per natt inomhus.

En bullerutredning har tagits fram av Akustikforum 2010 10 15 och reviderats 2011 03 28.

Den har studerat påverkan av buller från både tåg- och vägtrafik. Den visar att den dominerande ljudkällan vad det gäller de ekvivalenta ljudnivåerna är E6:an som ligger ca 50-100meter söder om planområdet. De dominerande ljudkällorna för maximal ljudnivå kommer från både E6 och väg 832.

På järnvägen som ligger ca 500-600meter norr om det föreslagna planområdet passerar tågen bostadsområdet endast under dag och kväll, och det är godstågen som dimensionerar de maximala ljudnivåerna från tågtrafiken.

I samtliga beräkningspunkter klarar man riktlinjerna för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. I samtliga beräkningspunkter klarar man också riktlinjerna för maximal ljudnivå på ”uteplats i anslutning till bostad”. Detta innebär att man inte behöver anordna någon särskild gemensam uteplats för att klara riktlinjerna.

Den befintliga bullervallen i söder som syns på plankartan behöver inte åtgärdas.

Luft

Luftföroreningar bedömdes 1998 som försumbara i Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning inför byggandet av nya E6:an.

Pågående markanvändning

Intilliggande markområden i nordväst och sydost utgörs av skogsmark.

Det finns jordbruksmark med ett brukningscentrum ligger ca 450meter nordost om planområdet. Det används för foder och spannmålsproduktion. Enligt de lokala föreskrifterna för skydd av människors hälsa och miljö skall spridning av naturgödsel och avloppsslam närmare planlagt område än 200meter anmälas till Miljö och Stadsbyggnadsnämnden.

Det finns för närvarande inga stall eller hästhagar i området. Smedseröd 2:4 hade häststallar fram till december 2007. De gårdar som kan hysa hästar är Smedseröd 2:4 och Smedseröd 2:1. Närmaste stallbyggnader ligger 350m öster och nordost om planområdet, de närmaste betesmarkerna ligger 130m nordost om planområdet. Det bedöms att djurhållningen inte kommer att påverka planområdet.

Farligt gods

Med hänsyn till närheten till E6:an som är transportled för farligt gods, har en riskbedömning för området utförts av COWI AB. Den är daterad mars 2010 och bedömer risknivån vara acceptabel för den exploatering som planeras. Inga riskreducerande åtgärder anses erforderliga.

Förorenad mark

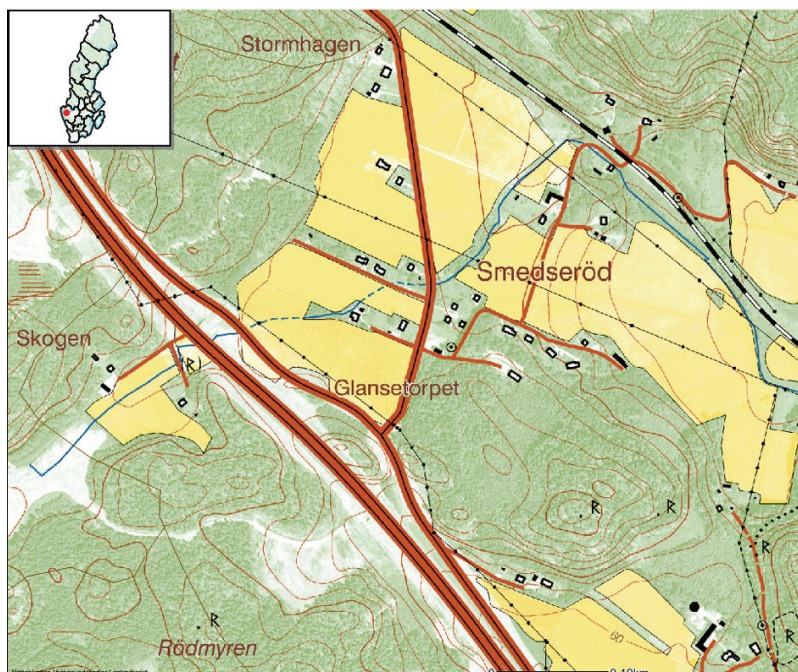
Det finns ingen kännedom om förorenad mark inom planområdet.

Teknisk försörjning

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Vectura, 2010 12 17, reviderad 2011 03 25.

Problematik

Uddevalla kommun har som krav att dagvattenflödet till Kärraån inte skall öka. I dagsläget leds dagvattnet via en kombination av ledningar, trummor och öppna diken genom Smedseröd till slutrecipienten Kärraån. Se illustration nedan.



*Översiktsbild
vattendrag i
Smedseröd*

Vid kraftiga regn finns det i området problem med för höga vattennivåer vid inloppet till dagvattenledningen i gränsen till fastighet Smedseröd 1:25.

Hårdgörande av ytor i samband med exploatering kommer medföra snabbare avledning av dagvatten. Allt dagvatten som genereras inom planområdet skall därför fördröjas. En

Vid inventeringen av det befintliga dagvattenssystemet noterades att stentrumman under Smedserödsvägen är i dålig kondition och behöver bytas.



För att komma till rätta med de dagvattenproblem som finns kring fastigheten Smedseröd 1:25 föreslås ett nytt dike i planområdets norra del. När den befintliga ledningen går full, leds vattnet via ett nytt öppet fördröjningsdike ner till Smedserödsvägen. Detta dagvattensystem kommer inte att belastas av dagvatten från bebyggelsen i det nya planområdet.

Avvattning av gatan och infarter till fastigheterna kan ske till diken för utjämning och fördröjning.

För att ytterligare reducera avrinningen från området kan man anlägga gröna tak eller använda genomsläppliga material för infarter och parkeringsytor.

Dagvatten föreslås därefter avledas med en dagvattenledning längs Smedserödsvägen för att sedan ledas ut i bäcken nedströms i en befintlig stentrumma genom Smedserödsvägen.

Inga fastigheter bör anläggas lägre än gatan för att avledning av drän- och dagvatten skall kunna ske.

Dricksvatten

I planområdets närhet finns vattenledningar för dricksvatten utbyggda och anslutning kommer att ske i områdets östra del i Smedserödsvägen.

Spillvatten

Spillvatten inom planområdet bedöms kunna avledas med självfall till förbindelsepunkten i Smedserödsvägen. Spillvattenledningen bör läggas med minsta lutning om 5 promille. Färdigt golv bör ligga högre än markplan vid anslutningspunkt till huvudledning för att bygga in säkerheter vid översvämningssituationer alternativt driftstopp i huvudledning.

Avfall

Kommunen ansvarar för sophämtning. Närmaste återvinningsstation finns vid Torps köpcentrum.

Värme

Fjärrvärmenätet finns inte utbyggt i området varför enskilda uppvärmningsanläggningar är det troliga alternativet. Uddevalla Energi bedömer att det inte finns ekonomiskt underlag för att anlägga en närvärmecentral för en mindre grupp enbostadshus.

Ei

Anslutning sker till Vattenfall eldistribution AB:s nät via transformatorstation på Smedseröd 1:82 vid Smedserödsvägen.

Vattenfall har idag en 0,4 kV:s jordkabel inom planområdet. Vattenfall kommer att ersätta den med kablar i den planerade lokalgatan.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid sätts till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats.