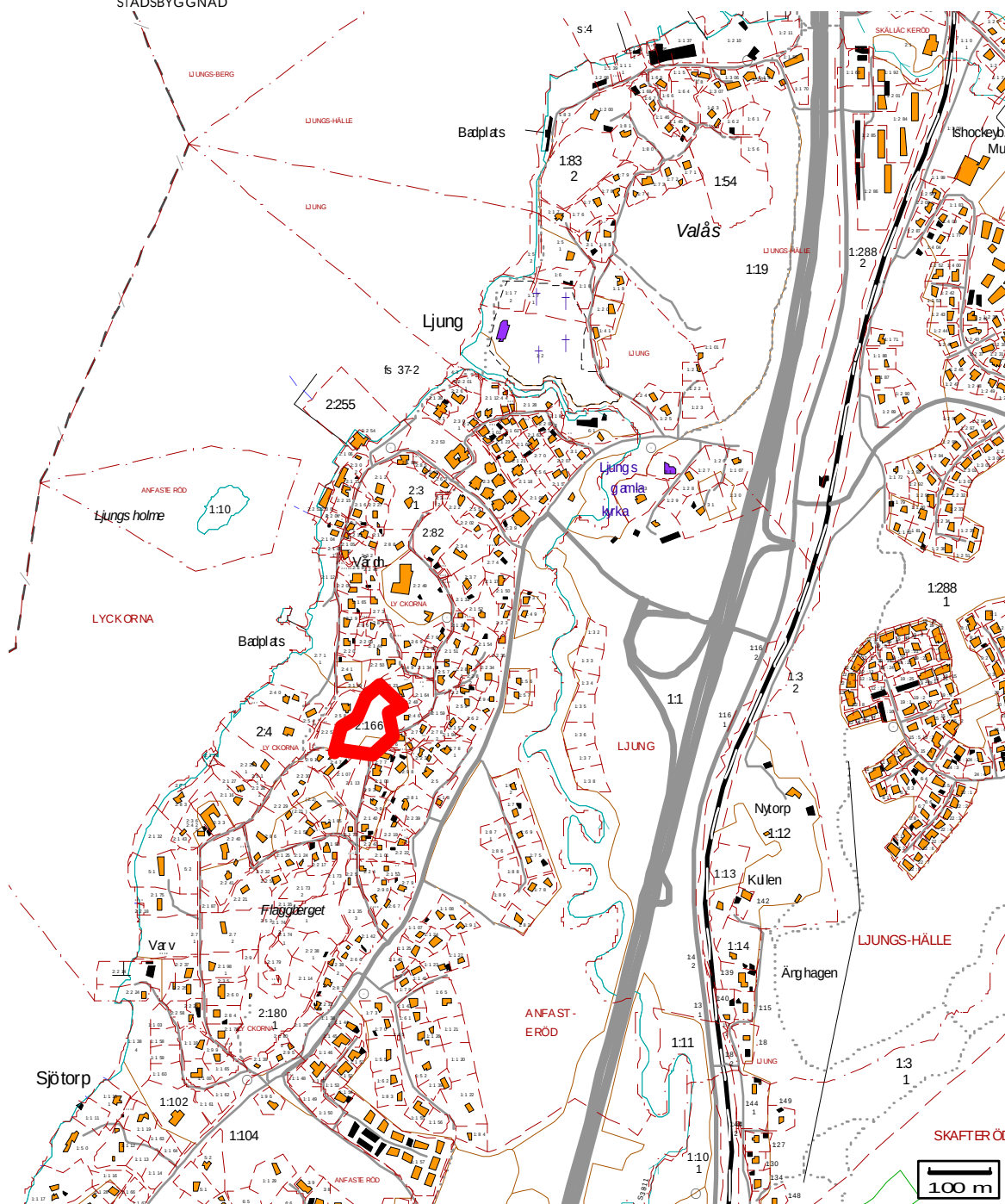




UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Dp 361

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för

LYCKORNA 2:166 m fl

Treklövervägen – Hasselbladsvägen, Lyckorna
Miljö och Stadsbyggnad den 17 februari 2005
Reviderad den 6 september 2005

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000. På plankartan finns illustrerat med röda linjer ett av ”oändligt” många tänkbara exempel på hur tomtgränser kan läggas och hus placeras. Endast planbestämmelserna och själva plankartan är bindande.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning
- [x] geoteknisk rapport, Bohusgeo 2004-06-16
- [x] geoteknisk PM, Bohusgeo 2004-06-17
- MSBs geoarkiv nr 501116

SAMMANFATTNING, SYFTE

Planområdet föreslås styckas i 6 villatomter, men alternativt kan ett mindre antal tomter med större areal också medges. På plankartan finns illustrerat med röda linjer ett av ”oändligt” många tänkbara exempel på hur tomtgränser kan läggas och hus placeras. Planen medger alltså också andra sätt att bebygga området, men antalet nya villor är maximerat till 6 st. Uthus- och garagefunktioner ska inrymmas inom huvudbyggnaden. Norr om Hasselbladsvägen finns plats för en parkering med ca 8 bilplatser. I översiktsplanen för Lyckorna är angivet att området kan förtätas med fler bostäder och att en parkeringsplats kan anläggas.

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i oktober 2002 att detaljplanen för Lyckorna 2:107, 2:113 och 2:166 efter de gemensamma samråden skulle delas upp i två separata ärenden. Den södra delen, omfattande 3 villatomter på Lyckorna 2:107 och 2:113, antogs i januari 2003, och beslutet överklagades till regeringen, samt vann laga kraft i mars 2005. Nu föreliggande ärende omfattar den norra delen av ”samrådsområdet”, Lyckorna 2:166.

Eftersom exploateringen är angiven i översiktsplanen erfordras inte planprogram och programsamråd. Separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig i detta planärende.

PLANDATA

Planen är belägen norr om korsningen Treklöverbvägen- Hasselbladsvägen i Lyckorna. Det tangeras i söder av Hasselbladsvägen, i öster av Treklöverbvägen och gränsar i norr och väster direkt till bebyggda villatomter.

Planområdets areal är ca 0,6 hektar.

Lyckorna 2:166 är i enskild ägo. Mindre delar av planen berör vägfastigheter.



Planområdet från söder

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enl Miljöbalken

Området väster om E6 utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. Detta riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Översiktsplaner

Ljungskile områdesplan, antagen av kommunfullmäktige 1983 gäller såsom fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen ÖP90, antagen av kommunfullmäktige 1991. För Lyckorna gäller dessutom

en särskild fördjupning av översiktsplanen. Den är antagen av kommunfullmäktige 13 november 1990. Bl a pekar den ut ett antal förtätningsområden.

Arbetet med en ny fördjupning av översiktsplanen för Ljungskile har påbörjats. Intentionerna är att den fördjupade översiktsplanen för Lyckorna efter viss uppdatering ska inarbetas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller områdesbestämmelser (nr Lj 112) som antogs av Kommunfullmäktige 13 november 1990 och vann laga kraft 2 september 1993. Områdesbestämmelserna syftar till att höja bygglovsplikten i det kulturhistoriskt intressanta Lyckorna. När en ny detaljplan har vunnit laga kraft upphör områdesbestämmelserna automatiskt att gälla inom planområdet.

Omedelbart söder om planområdet gäller detaljplan **Lj 128**, antagen 23 jan 2003, laga kraft den 10 mars 2005. Den medger tre nya villatomter. Genomförandetiden upphör den 10 mars 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Avvägning enligt Miljöbalken

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att detaljplanen inte innebär någon konflikt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser eller allmänna bestämmelser. De kulturvärden, som enligt Miljöbalken 4:1 ska beaktas, säkras genom skyddsbestämmelser.

Mark, topografi och vegetation

Marken inom planområdet sluttar mot sydväst. Längst i nordost finns ett bergsparti medan resten är skogbevuxet förutom en stor grusyta som används som parkering, dock utan särskilt medgivande från markägarens sida. Exploateringen medför inte ianspråktagande av mark med höga naturvärden.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt den geotekniska utredningen utgörs större delen av planområdet av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäck. Jordlagren som finns i sydvästra delen har liten tjocklek och utgörs av relativt fast lagrad friktionsjord, varför släntstabiliteten i dag bedöms vara tillfredsställande. Den planerade byggnationen bedöms inte medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Byggnader bedöms kunna grundläggas på naturliga jordlager med platta på mark eller med kryprumsgrund. Inom de områden där grund-

läggningen kommer i kontakt med berg utförs grundläggningen lämpligen på sprängbotten som packas. Även uppfyllnader som packas är acceptabla.

Radonmätningar tyder på att marken kan klassas som normalradonmark, varför byggnader ska uppföras minst radonskyddade. I samband med byggnation bör radonmätningar utföras inom de delar där bergschakt utförs. Om det finns partier med grövre friktionsjord i schaktbotten bör kompletterande radonmätningar även utföras här.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller intill planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet är obebyggt. Det omges av villabebyggelse med varierande ålder och karaktär.

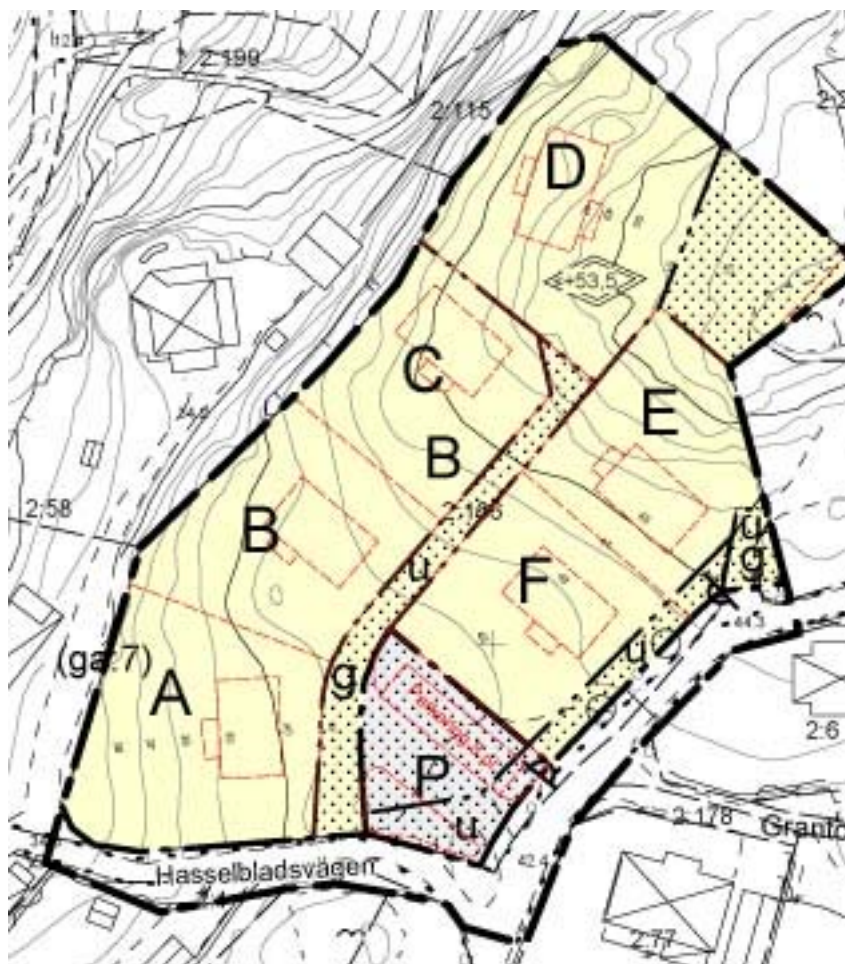
Planområdet kan innehålla max 6 nya villatomter samt en parkeringsplats för ca 8 personbilar. Planbestämmelserna innebär att varje tomt bara får innehålla en byggnad, vilket innebär att fristående uthus och fristående garage inte får uppföras. Garage och förrådsfunktioner kan i stället anordnas inom huvudbyggnadens volym. Garage kan t ex inrymmas i sluttningsvåning eller i källare. Ett annat alternativ är att garaget placeras vägg i vägg med bostadsdelen och under samma tak som denna. Tanken med detta är att grannarnas utsikt ska skymmas så lite som möjligt. "Friggebodar" har ett helt eget regelverk i Plan- och Bygglagen, ganska oberoende av detaljplanens bestämmelser.



Grannhuset Lyckorna 2:46

Illustration

Planen medger max 6 nya villafastigheter. På plankartan och nedan finns illustrerat med röda linjer ett av "oändligt" många tänkbara exempel på hur tomtgränser kan läggas och hus placeras. Planen medger alltså också andra sätt att bebygga området. Endast planbestämmelserna och själva plankartan är bindande.



Kulturmiljöfrågor

Själva planområdet saknar bebyggelse och även kulturhistoriskt intressanta anläggningar. Omgivande bebyggelse tillhör inte de byggnader i Lyckorna som har de allra högsta kulturvärdena, även om några av grannhusen har ett visst kulturvärde. Ny bebyggelse ska beakta kulturvärdena hos de senare husen. Många av de riktlinjer som finns angivna i översiktsplanen för Lyckorna är intagna som planbestämmelser i denna detaljplan. En viktig detalj som inte bör glömmas är hur fönster utformas och monteras. Vissa spröjsningar och andra indelningar "stämmer" bättre än andra med omgivningens egenart och fönster bör i regel monteras i fasadlivet. Allt detta innebär inte nödvändigtvis att de nya husen måste se ut exakt som "gamla" hus.

Service

Lyckorna har ett litet serviceutbud, medan Ljungskile tätort har ett relativt komplett serviceutbud. Avståndet dit är ca 2,5 kilometer. Lyckornavägen trafikeras av Ljungskiles lokalbusslinje.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Större delen av Lyckorna är kraftigt kuperat. I områdets norra del bör vägar och p-platser på kvartersmark läggas med omsorg så att rörelsehindrade lätt kan ta sig mellan sin egen p-plats och husentrén. Det är relativt svårt för rörelsehindrade att ta sig mellan planområdet och övriga Lyckorna utan bil p g a Treklövervägens lutning ner mot Lyckornavägen.

Lek och rekreation/ friytor

Exploateringen avses bli villor varför ytor för lek och rekreation inryms på resp tomt. Översiktsplanen anger inte någon gemensam lekplats inom eller intill planområdet.

Vägar och biltrafik

Treklövervägen är smal och fungerar efter principen att smala körbanor håller nere fordonens hastigheter. Om fordonens hastigheter ändå överstiger ca 30 km/timme kan väghållaren överväga att vidta åtgärder som dämpar hastigheterna. Ingen breddning är f n planerad men planen medger t ex komplettering med mötesplatser eller gångbana. Det är önskvärt att eventuell breddningar inte görs på sådant sätt att bilar nas hastighet ökar markant.

För fotgängare utgör Grantorpsbacken ett skyddat gångstråk ner till Lyckornavägens busshållplatser och längsgående gång- och cykelstråk.

Huvudmannskapet för Grantorpsbacken bör utredas. Backen ner till Kungsparken används dels för att nå från planområdet ner till badplatsen, dels av en mycket stor krets som ett promenadstråk. Huvudmannskapet för backen ner till Kungsparken bör också utredas.

Parkering mm

Varje villatomt ska enligt kommunens p-norm inrymma 2 bilplatser, utomhus eller i garage/carport. Dessutom ska det vid nyplanering av "villaområden" finnas 0,2 gästplatser per tomt. Inom planområdet finns i dag en "informell" parkeringsplats på en grusad markyta. Översiktsplanen för Lyckorna anger att en permanent parkeringsplats bör

anläggas där. Denna detaljplan, och den nyligen antagna detaljplanen i söder föreslår att två relativt små ”gästparkeringsplatser” anläggs. I denna plan föreslås ca 8 bilplatser medan det avses bli ca 4 bilplatser längre söderut i den nyligen antagna detaljplanen. Se genomförande-beskrivningen.

Tomtutfarter

Ingen av de nya tomterna får ges ny direktutfart mot Treklöverbvägen. Hasselbacksvägen och bef tvårvägar kan utnyttjas. P-platsen får givetvis inte utformas så att det blir backning direkt ut mot Treklöverbvägen.

Teknisk försörjning

Verksamhetsområdet för kommunalt VA utökas till att omfatta hela planområdet. För dagvatten kommer det troligen att krävas fördröjningsmagasin på varje tomt.

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivningen. Braskaminer får bara användas för s k trivseldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs. Lyckorna och Ljungskile saknar fjärrvärmnät.

För ”sophämtningen” svarar Uddevalla kommun.

Vägrafikbuller

Treklöverbvägen har små trafikmängder och fordonen håller högst ca 30 km/timma, varför trafikbullret med god marginal bedöms understiga gällande riktvärden.

Hushållning med naturresurser

Detaljplanen innebär en förtätning inom ett bebyggelseområde där det redan finns vägar, VA-, el- och teleledningar samtidigt som inga höga naturvärden ”slås ut”. Exploateringen torde därför innebära god hushållning med naturresurser.

Miljöbedömning

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen och berör inga Natura 2000-områden. Förslaget innebär en utvidgning och en komplettering av ett befintligt bostadsområde. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö o Stadsbyggnad bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en så betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet, d v s vägar.

Planens genomförandetid är fem år, se genomförandebeskrivningen. Slutdatum skrivs på plankartan.

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovsplikten. Skälet är bl a att grannerättesliga frågor bäst bevakas i bygglovhanteringen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
Stadsbyggnadschef

Mats Windmark
planarkitekt