



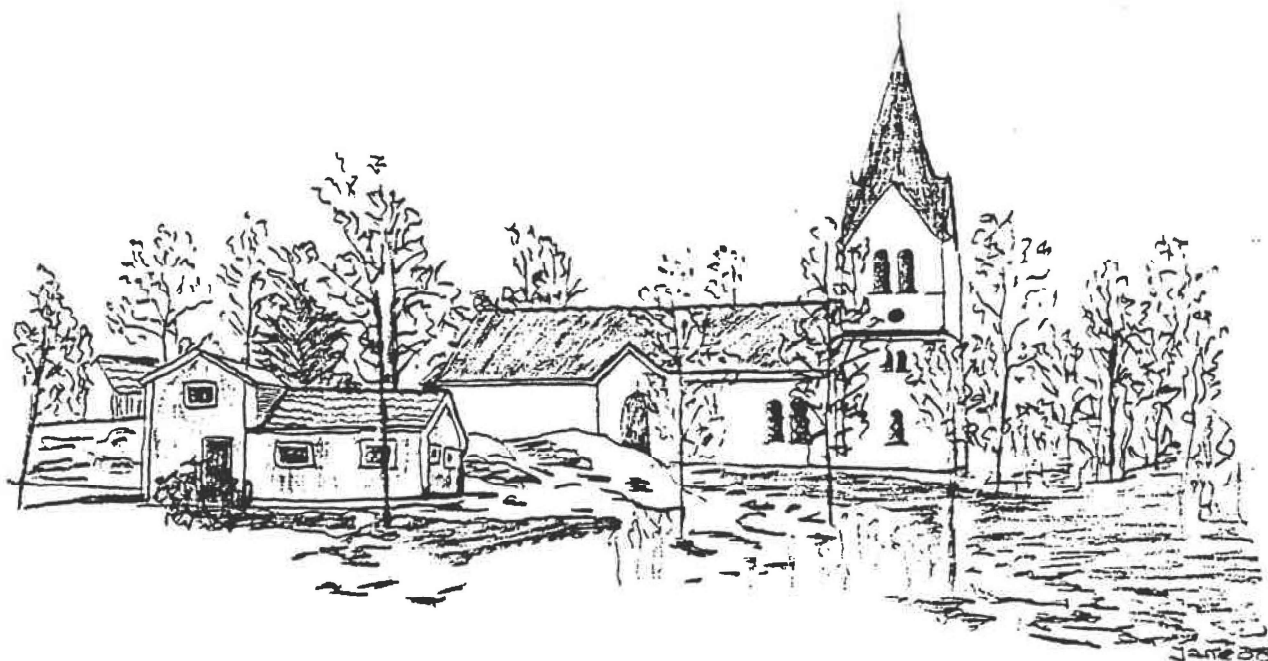
UDDEVALLA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

LR 101

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM

KYRKEBYN



ANTAGANDEHANDLING

UPPRÄTTAD	1989 10 26
GODKÄND AV BN	1989 12 14
ANTAGEN AV KF	1990 02 13
LAGAKRAFT	1990 03 23

KORT SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte

Centralt i Kyrkebyn, i anslutning till kyrkan, upplåts mark för bostäder och allmänna funktioner utifrån de målsättningar som anges i "fördjupad översiktsplan för Lane Ryr".

Bostadsexploateringen som sker i privat regi skall kunna erbjuda ett varierat utbud vad gäller utformning, boendeformer, lägenhetsstorlekar m m.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet delas in i tre delområden/etapper. Byggnationen inriktas på att samhällets småskalighet bibehålls och att miljön kring kyrkan/bygdecentrum bevaras. Illustrerad byggnation ger följande förslag till lägenhetsfördelning och upplåtelseform.

	2 RoK	3 RoK	4 RoK	Tomter	Totalt
Delområde 1	8	8-10	4-6	-	22
Delområde 2	-	-	-	9	9
Delområde 3	0-2	2-4	0-2	-	4-6
Totalt antal lägenheter	8-10	10-14	6-8	9	35-37

Offentlig service

Utrymme för barnstuga redovisas i planområdets västra del i anslutning till korsningen mellan väg 698 och vägen till kyrkan.

Lokaliseringen blir centralt i samhället och nära till annan offentlig service; skola, pensionärsbostäder, biblioteksbuss m m.

Frilytor

Lek- och rekreationsmöjligheter skall kunna erbjudas inom bostadskvarteren. "Närlek" anordnas i anslutning till entréer och en "kvarterslek" redovisas centralt i området.

Närheten till skog och mark erbjuder dessutom rika möjligheter till "äventyrslek", motion, friluftsliv för alla åldrar.

Gator och trafik

Väg 698 passerar Kyrkebyns samhälle. Trafikmängderna uppgår till cirka 500 fordon/årsmedeldygn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt ledningsnät är beläget norr respektive väster om planområdet.

Avloppsanslutning sker med självfall till en pumpstation vid Båveån för vidare befordran till avloppsreningsverket.

El och tele

Tillräcklig kapacitet finns för anslutning av planområdet.

KYRKEBYN

LANE RYR, UDDEVALLA KOMMUN

Upprättad av xxxxx i samarbete med stadsarkitektkontoret
1989 10 26

Till planförslaget hör följande handlingar:

- o plankarta med bestämmelser och illustration
- o planbeskrivning
- o genomförandebeskrivning
- o fastighetsförteckning
- o utlåtande

PLANENS MÅL OCH SYFTE

Övergripande målsättningar

För Fagerhult och Kyrkebyn, "serviceorter i samverkan", redovisas i förslag till fördjupad översiktsplan (områdesplan) för serviceområdet Lane Ryr följande målsättningar beträffande bebyggelsemiljön.

"Målsättningen är att skapa ett alternativ till boende inom centralorten som inte innebär ett spritt boende i glesbygd. Inom Lane Ryr finns goda möjligheter att tillvarata de miljövärden som ett gammalt kulturlandskap erbjuder. Den nyttillkommande bebyggelsen bör sålunda i möjligaste mån ansluta till någon av de befintliga husgrupperingarna, genom att utöka och förtäta samhällsbildningarna så att respektive ort även i fortsättningen kan utgöra en väl sammanhållen bebyggelsegrupp. Förhoppningen är att i det lilla samhället kunna både få viss service och nära till naturen för boende".

Inom Fagerhult har nyligen planlagts ett markområde med ett 30-tal tomter för enskilt byggande. Utbyggnad pågår för närvarande.

I Kyrkebyn föreslås förtätningar och förstärkningar av den befintliga samhällsstrukturen. Brist på tillgänglig mark har medfört att byggnation hitintills inte kunnat genomföras.

Detaljplanens syfte

Centralt i Kyrkebyn, i anslutning till kyrkan, upplåts mark för bostäder och allmänna funktioner utifrån de målsättningar som anges i "fördjupad översiktsplan för Lane Ryr". Bostadsexploateringen som sker i privat regi skall kunna erbjuda ett varierat utbud vad gäller utformning, boendeformer, lägenhetsstorlekar m m.

PLANDATA



Kyrkebyn är beläget cirka 10 km nordost om Uddevalla och utgör tillsammans med Fagerhult samverkande serviceorter inom Lane Ryrs serviceområde.

Planområdet omfattar fastigheten Kyrkebyn 1:18, mellan väg 698 och kyrkan, samt höjdpartiet öster om kyrkan där även fastigheterna Kyrkebyn 1:23 och 1:26 berörs.

I översiktsplanen överensstämmer planområdet huvudsakligen med "utredningsområde 2".



Totalt omfattar detaljplanen cirka 2,8 ha.

Tillåten byggrätt utgör ca 6.000 m² BTA vilket ger ett exploateringsstal av $e = 0,2$.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplaner

Markanvändningsplan för Uddevalla kommun, MAP-83, antagen 1984 09 18.

Förslag till fördjupad översiktsplan/områdesplan för Fagerhult - Kyrkebyn, remissupplaga 1988 10 01.

Detaljplaner

Detaljplaner saknas inom Kyrkebyn.

Översiktlig geoteknisk undersökning, K-Konsult 1989 02 01.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1988 09 22 vara beredd att i detaljplan pröva bostadsbebyggelse inom Kyrkebyn 1:18 på grundval av ett program.

Byggnadsnämnden godkände 1989 02 23, § 82, av xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 1988 11 08 upprättat planprogram. Av programmet framgår att "utredningsområde 2" utvidgas åt öster och totalt kan inrymma cirka 10 tomter, 25-30 lägenheter i parhus/ mindre flerfamiljshus samt område för barnstuga/förskola eller motsvarande allmänna funktioner.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1990 - 94 anges en utbyggnad av 35 lägenheter i flerfamiljshus/småhus/tomter under 1990-91.

Markägförhållanden

Berörd mark, Kyrkebyn 1:18, 1:23, 1:26 är i privat ägo.

PLANENS INNEHÅLL**Natur****Mark och vegetation**

Området norr om kyrkan utgör åkermark med lutning mot väster och Bäveån.

I öster tar ett fastmarkparti vid med skogkläda kullar. Nivåerna varierar från + 54 meter i väster till + 74 meter i öster. Åkermarken avgränsas naturligt av ett skogsbryn mot hembygdsmuséet och kyrkan.

Bebyggelsen tar åkermarken i anspråk. Den ringa arealen samt det centrala läget motiverar dock inte fortsatt jordbruksproduktion. Skogsbrynet gallras ut och förstärks genom nyplantering.

Skogsmarken i öster är av mindre värde. Byggnation kan ske utan att särskilda restriktioner ur natursynpunkt erfordras. Dock skall erforderliga markarbeten, sprängning m m, utföras med hänsyn till de förutsättningar som natur och topografi ger.

Det planerade naturvårdsförordnandet (NVL § 19) för Bäveåns dalgång påverkas inte av exploateringen.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen visar att **höjdpartiet i öster** (delområde 2) huvudsakligen består av ett tunt lager med humus och morän ovan berg alternativt berg i dagen. Byggnader kan grundläggas direkt i naturligt lagrad jord eller på fyllning. För att undvika omfattande bergssprängning skall byggnader i möjligaste mån anpassas till nuvarande markyta.

Den **centrala delen** av planområdet (delområde 1), begränsat i öster av lokalgatan och i väster av hembygdsmuséet, består av humusjord, finsediment och morän ovan berg.

Djupet till berg varierar mellan 0,5 - 2,5 meter.

Markgrundläggning är här möjlig för en- och tvåvåningsbebyggelse. Suterränghus i slänten vid lokalgatan kräver sprängning.

Den **västra delen** av planområdet (delområde 3) består av ett upp till två meter tjockt ytlager av sand och silt ovan lera till maximalt ca 10 meters djup. Leran är lös-halvfast och överkonsoliderad. Lättare byggnader med liten planutsträckning kan grundläggas genom platta på mark utan att skadliga sättningar uppkommer om uppfyllnader begränsas.

Stabilitetsberäkningar visar att marken är stabil under nuvarande förhållanden samt efter påförande av normala laster (20-25 kN/m²).

Fornlämningar och byggnadsminnen

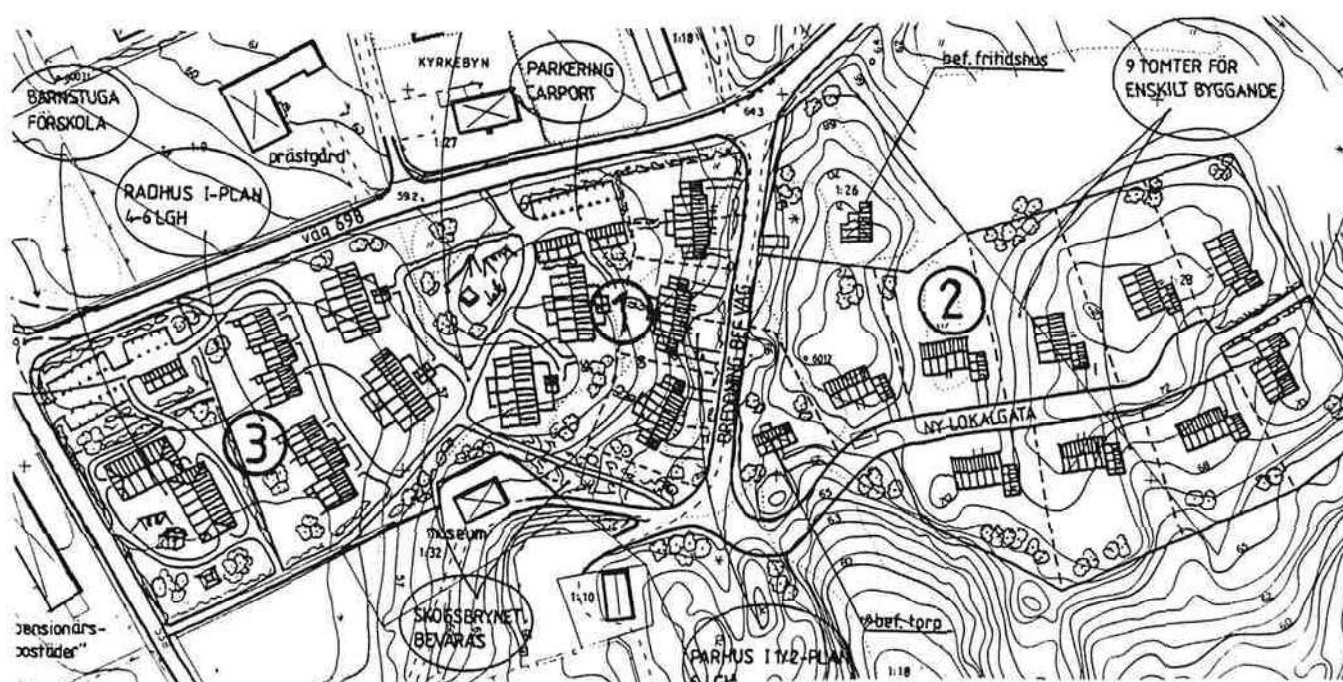
Fornlämningar och byggnadsminnen saknas inom planområdet. Särskild uppmärksamhet skall dock ägnas miljön kring kyrkan och hembygdsmuséet vilken av tradition utgjort bygdens centrum. Val av material, utformning, färgsättning m m skall särskilt studeras vid bygglovprövning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet delas in i tre delområden/etapper. Byggnationen inriktas på att samhällets småskalighet bibehålls och att miljön kring kyrkan/bygdecentrum bevaras. Illustrerad byggnation ger följande förslag till lägenhetsfördelning och upplåtelseform.

	2 RoK	3 RoK	4 RoK	Tomter	Totalt
Delområde 1	8	8 - 10	4 - 6	-	22
Delområde 2	-	-	-	9	9
Delområde 3	0 - 2	2 - 4	0 - 2	-	4 - 6
Totalt antal lägenheter	8-10	10-14	6 - 8	9	35-37



Delområde 1 (centrala delen):

5

Delområdet innehåller 4 mindre flerbostadshus, med 4 lägenheter i vardera, uppförda i två plan. Huskropparna kan uppföras fristående alternativt sammankopplas beroende på lägenhetslösningar, -storlekar.

Fördelningen blir cirka hälften vardera i tvårums- respektive trerumslägenheter.

Den totala bruttoarean begränsas till 1.800 m² (BTA) och taklutningen till 30°.

Husen grupperas kring en mindre kulle dit gemensamma aktiviteter typ kvarterslek förläggs. Närmast väg 698 anordnas en gemensam parkering.

I slänten mot lokalgatan i öster inryms tre parhus i ett plan + suterrängvåning. Dessa utförs som 3-4 rum och kök med eget garage och upplåts med äganderätt. Den totala byggrätten sätts till 1.000 m² BTA.

Utbyggnad av delområde 1 beräknas ske under 1990-91.

Delområde 2 (östra delen):

Delområdet innehåller ett befintligt fritidshus samt ett äldre torpställe. Fritidshuset som ligger på en avstyckad fastighet erhåller samma byggrätter och planbestämmelser som den tillkommande bebyggelsen. Torpet som ligger inom exploateringsfastigheten, Kyrkebyn 1:18, kan ligga kvar och erhåller en separat tomt. För nyexploateringen berörs även Kyrkebyn 1:23.

Inom delområdet inryms nio tomter. Dessa upplåts för enskilt byggda småhus. Byggrätterna begränsas till 200 m² per tomt och byggnader kan uppföras i två plan alternativt med suterrängvåning. Särskilda planbestämmelser anger placering, utformning och utförande. Utbyggnad kan ske under 1990-91.

Delområde 3 (västra delen):

Inom delområdet kan två parhus/radhus i ett plan uppföras med en maximal taklutning av 21°. Byggnadernas höjd begränsas så att utsikten från delområde 1 samt kontakten mellan väg och kyrka inte "bryts". Totalt inryms 4-6 lägenheter, 2-4 rum och kök med markkontakt. Byggrätten sätts till 600 m² BTA. Lägenheterna kan med fördel utnyttjas för äldreboende/servicelägenheter.

Parkering anordnas på särskild yta gemensam med barnstugan.

Området utgör den sista utbyggnadsetappen och är beroende av tillgänglig kapacitet i avloppsreningsverket.

Offentlig service

Barnstuga skall uppföras inom Kyrkebyn. Alternativa lägen i anslutning till skolan har diskuterats. Ett förslag är i planområdets västra del i anslutning till vägen till kyrkan. Lokaliseringen blir centralt i samhället och nära till annan offentlig service; skola, pensionärsbostäder, biblioteksbus m m.

Byggrätten begränsas till 500 m² BTA, motsvarande två avdelningar. Byggnadshöjd och takvinkel anpassas så att den visuella kontakten med kyrkan från infarten till samhället inte förtas.

Barnstugan skall kunna erbjuda ett flexibelt utnyttjande så att förskola och ev lågstadiesamhet även kan inrymmas. "Matservering" m m kan t ex erbjudas de äldre som bor i närliggande "pensionärsbostäder" och "samlingslokaler" upplåtas för diverse fritidsaktiviteter. Utbyggnad kan ske under 1990.

Expansionsmöjligheter finns åt söder inom kyrkans mark. Denna innefattas dock inte i detaljplanen.

Kommersiell service

I översiktsplanen anges en yta för servicebutik/kiosk centralt i samhället. Befolkningsunderlaget är dock för närvarande inte tillräckligt för en butiksetablering. Särskild yta redovisas inte i detaljplanen men kan inrymmas vid en eventuell expansion åt söder.

Tillgänglighet

God tillgänglighet uppnås i de västra och centrala delarna av planområdet (delområde 1 o 3). Marklutningarna är måttliga och flertalet lägenheter har markkontakt liksom barnstugan. För den östra delen (delområde 2) ger de topografiska förutsättningarna sämre tillgänglighet för gående/rullstolsbundna. I samband med bygglovprövning skall dock redovisas handikappanpassad tillgänglighet mellan biluppställningsplats och entré.

Skyddsrum

Kyrkebyn ingår inte i skyddsrumsorten varför skyddsrumsb byggande inte erfordras.

Friytor

Lek- och rekreationsmöjligheter skall kunna erbjudas inom bostadskvarteren. "Närlek" anordnas i anslutning till entréer och en "kvarterslek" redovisas centralt i området. Närheten till skog och mark erbjuder dessutom rika möjligheter till "äventyrslek", motion, friluftsliv m m för alla åldrar.

Gator och trafik

Väg 698 passerar Kyrkebyns samhälle. Trafikmängderna uppgår till cirka 500 fordon/årsmedeldygn.

Utfarterna mot väg 698 begränsas. Förutom befintliga väganslutningar till kyrkan redovisas en ny anslutning från den gemensamma parkeringen i delområde 1.

En förbättrad geometrisk utformning av korsningen med vägen till kyrkan kan komma att erfordras. Detaljplanen påverkas inte men en tänkt utformning illustreras.

Befintlig väg till kyrkan och hembygds museet utnyttjas som tillfart för de tre parhusen samt delområde 2. Viss standardförbättring erfordras liksom nyanlagd gata till de enskilda tomterna. Ett vägområde på 7 meter mellan tomtgränser utläggs för lokalgatan. Vägsänter förläggs även på naturmark.

Gåendes möjligheter att passera genom området säkerställs genom utläggande av ett x-område.

Bohustrafiken trafikerar Kyrkebyn med f n 4 enkelturer/dag. Hållplatslägen finns i anslutning till planområdet. Gångförbindelser illustreras.

Parkeringsbehovet för boende inom flerfamiljshusen beräknas till 1,0 bilplats/lägenhet. Redovisade parkeringsytor är tillräckliga för förväntat behov.

För parhusen samt de enskilda tomterna längs lokalgatan sker parkering på egen tomt. Förutom plats i garage/carport skall ytterligare en biluppställningsplats redovisas på tomt. Härav följer att garage skall placeras minst 5,5 meter från gata.

Störningar

7

Förekommande trafikmängder ger inte upphov till luftföroreningar eller bullerstörningar. Byggnader närmast väg 698 skall dock förläggas med gavel samt inte utföras med balkong eller sovrumsfönster mot densamma. Uteplatser avskärmas.

En eventuell flygplatsutbyggnad i Skogaryd, Vänersborgs kommun, påverkar inte exploateringen i Kyrkebyn.

Radon

Enligt SGU:s geostrålningskartor för kommunen består den aktuella berggrunden huvudsakligen av bergarter med låga gammastrålningsnivåer (<30 uR/h), s k lågriskområde ur radonsynpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt ledningsnät är beläget norr respektive väster om planområdet.

Avloppsvattnet vidarebefordras via en pumpstation till ett avloppsreningsverk vid Bäveån söder om planområdet. Detta har kapacitet för ytterligare cirka 100 pe (personequivivalent) eller 30-40 lägenheter. Utbyggnad av delområde 1 och 2, cirka 30 lägenheter, samt barnstuga kan ske inom reningsverkets kapacitet. Ytterligare bostäder kräver kompletterande utredning av den då gällande belastningssituationen för bedömning av om tillbyggnad av reningsverket erfordras.

För renvattensidan finns två grundvattentäkter med tillräckliga vattenmängder.

Förbättringar av kapaciteten för filter samt reservoar erfordras och skall utföras i samband med exploateringen.

Västra delen av planområdet ingår i det "yttre skyddsområdet" för vattentäkterna. Skyddsföreskrifterna, Länsstyrelsens författningssamling 1978:200, ger inga inskränkningar i markens utnyttjande för bostadsändamål som särskilt behöver regleras i detaljplanen.

En särskild VA-utredning har utförts. Den visar hur planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet, erforderliga u-områden, dagvattenhantering, förbindelsepunkter m m.

El och tele

Tillräcklig kapacitet finns för anslutning av planområdet.

För uppvärmning inom **flerbostadshus** rekommenderas gemensamma anläggningar med vattenburet distributionssystem av "lågtemperatortyp".

För **småhus** accepteras i normalfallet inte direktverkande el. Byte till uppvärmning med annat energislag skall underlättas. Gällande föreskrifter anges i SBN.

Avfall

Kyrkebyn innefattas i den kommunala sophämtningen.

Administrativa frågor

8

Genomförandetiden slutar 1999 12 31.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av konsult, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx med xxxxxxxxxxxx som projektansvarig, på uppdrag av fastighetsägarna till Kyrkebyn 1:18. Arbetet har bedrivits i samarbete med stadsarkitektkontoret.

Uddevalla den 26 oktober 1989



stadsarkitekt

/

planarkitekt

projektansvarig

KYRKEBYN

LANE RYR, UDDEVALLA KOMMUN

Upprättad av xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i samarbete med
stadsarkitektkontoret 1989 10 26

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

nov	Utställning av detaljplanen
feb-90	Antagande i kommunfullmäktige
mars -90	Laga kraft, fastighetsbildning
aug- 90	Byggstart

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 1999 12 31.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän - plats - marken.

Ansvarsfördelning

För åtgärder inom kvartersmark svarar respektive exploatör/markägare.

Avtal

Exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och kommunen. Detta skall reglera respektive parter
åtaganden, skyldigheter, rättigheter m m avseende genomförandet samt fördelning av kostnader. Dessutom
innefattas kommunens rätt till fördelning av tomter och lägenheter inom den kommunala bostadskön.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

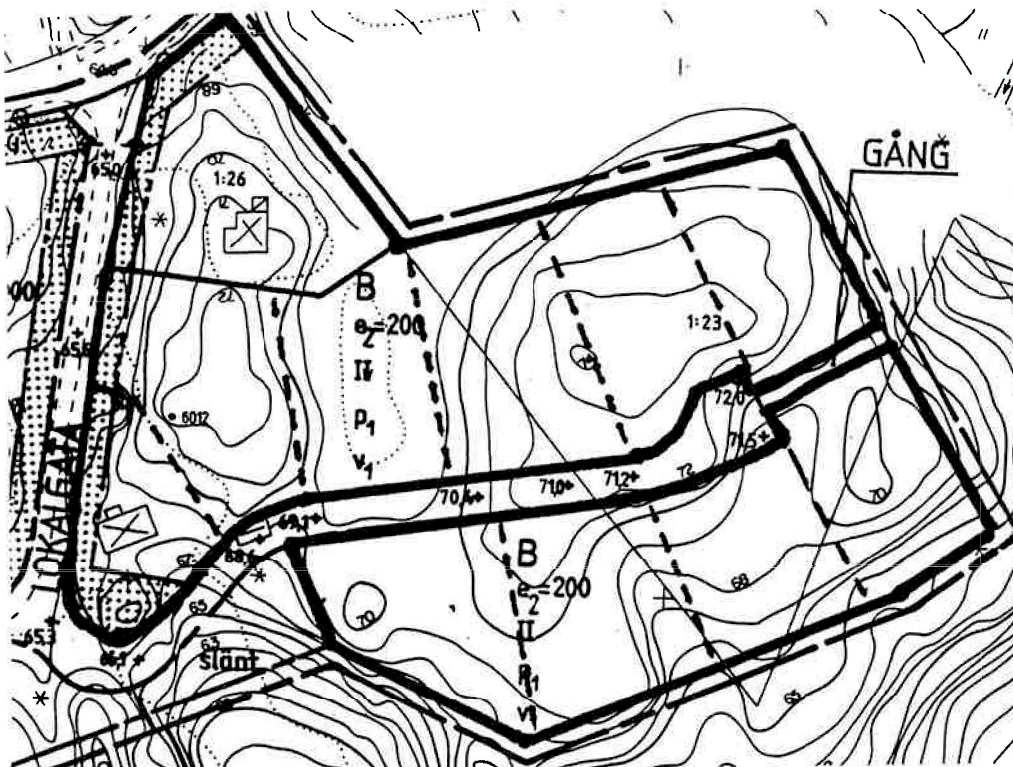
En exploateringsfastighet bildas av den del av Kyrkebyn 1:18 som omfattas av föreslagen
bostadsexploatering. Till denna överförs efter förvärv cirka 4.700 m² av Kyrkebyn 1:23 genom fastighets-
reglering.



Bostadskvarteret (B) östra delen (delområde 2)

2

Från exploateringsfastigheten avstyckas 10 tomter i samband med utbyggnaden. Illustrerade fastighetsgränser utgör förslag till indelning av tomter.

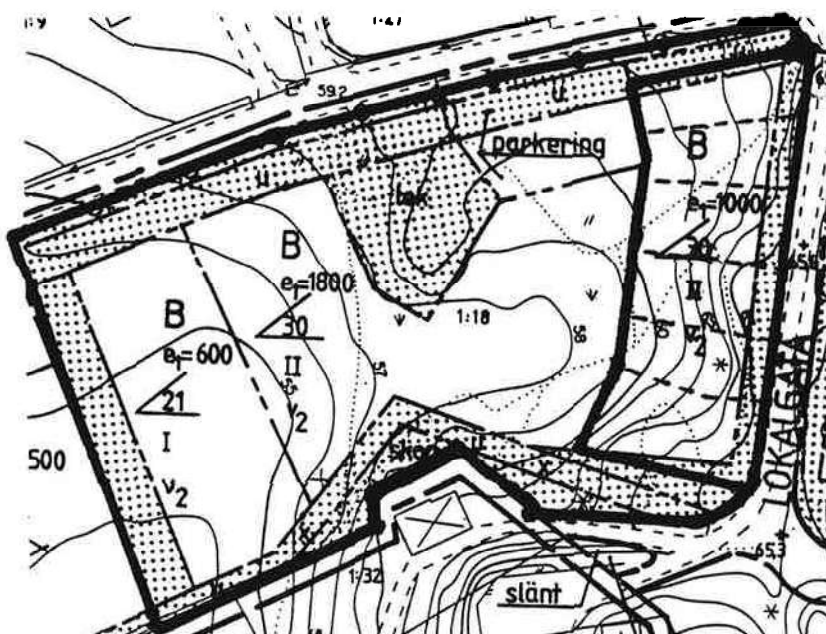


Bostadskvarteret (B) västra delen (delområde 1 och 3)

Olika upplåtelseformer har diskuterats.

Parhusen närmast lokalgatan i öster föreslås upplåtna med äganderätt och avstyckas från exploateringsfastigheten i princip i enlighet med illustrationen.

För **flerfamiljshusen** har diskuterats hyresrätt. Även bostadsrätt är möjlig. Skall fler än en fastighet bildas erfordras gemensamhetsanläggningar för parkering, gångytor, lekplats m m.



3

Område för lokalgata, natur samt gångväg överläts till kommunen och regleras i exploateringsavtal.

Inom kvarteret för barnstuga samt västra bostadskvarteret finns ett x-markerat område för säkerställande av allmänhetens rätt att gå genom området. Denna rätt inskrivs som servitut och knyts till kommunens fastighet. Avtal reglerar drift- och underhållsfrågorna.

Ledningar på kvartermark som inte tillhör huvudledningsnätet men servar flera fastigheter inrättas som gemensamhetsanläggning.

Erfordras inte med nuvarande förutsättningar.

Exploateringskostnader:

En utredning över exploateringskostnaderna för kommunala anläggningar och markarbeten (gata, VA, park) har utförts. Denna visar på en totalkostnad av cirka 2.300 kkr exkl kostnader för förbättringar av filterkapacitet m m på renvattensidan.

Terrasserings- och grundberedningskostnaderna beräknas till, för lägenheterna 15-20 kkr/lgh samt för tomterna, där omfattande terrasseringsarbeten erfordras, cirka 70 kkr/tomt.

Tillsammans med kostnader inom kvarter, mark, administration mm samt förväntade produktionskostnader erhålls totalkostnader inom ramen för statlig belåning.

Reglering av kostnader mellan kommun och exploatör görs i exploateringsavtal.

Planavgift

4

Enligt PBL (plan- och bygglagen) 11:5 får planavgift tas ut endast om fastighetsägarna har nytta av planen eller bestämmelserna. Då detaljplanen bekostas av exploatören utgår reducerad planavgift som tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Utförda utredningar ger underlag för exploatering av området.

Vid detaljprojektering kan erfordras kompletteringar avseende geoteknik, massbalansering m m.

Innan bostäderna i delområde 3 byggs ut erfordras kompletterande utredning av avloppsreningsverkets kapacitet. Detta regleras i exploateringsavtalet liksom kostnadsfördelning/genomförande vid eventuell tillbyggnad.

HANDLÄGGARE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av konsult, xxxxxxxxxx, med xxxxxxxxxx som projektansvarig. Synpunkter på innehållet har inhämtats från berörda kommunala förvaltningar.

Uddevalla den 26 oktober 1989

Stadsarkitektkontoret

projektansvarig

planarkitekt