

DP NR 4381:1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen för hela området. Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje som på kartan ligger 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

ALLMÄN VÄG Väg 1077

LOKAL VÄG Lokaltrafik

Kvartermark

- Bostäder
- Bostäder och centrum
- Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- hpl Hållplats

UTNYTTJANDEGRAD

- e 0000 Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan
- Högsta byggnadshöjd i meter, för uthus och garage högst 3,0 meter
- I, II Högsta antal våningar
- p Tomt och byggnader skall anordnas så att skydd mot trafikbuller från väg 1077, erhålles

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

- Genomförandetiden är fem år efter det att antagandet vunnit laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

DETALJPLAN FÖR VUCO

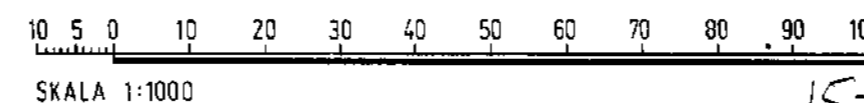
ÖDEBORGS SAMHÄLLE
FÄRSELANDA KOMMUN

Ändrade planbestämmelser
se akt. 1439-P41

UDDEVALLA 1989-09-28
BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

Kajsa Björquist *Kay Granberg*
KAJSA BJÖRQUIST KAY GRANBERG

Detaljplanen:
godkänd av BN 1989-11-23 § 248
antagen av KF 1990-05-10 § 37
laga kraft 1990-06-26



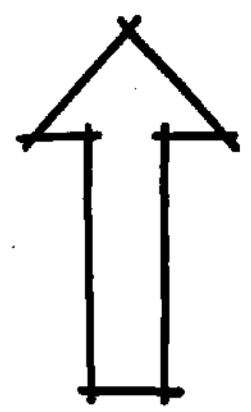
15-STY-4381

DNR 5307:90

DP NR 4381:1

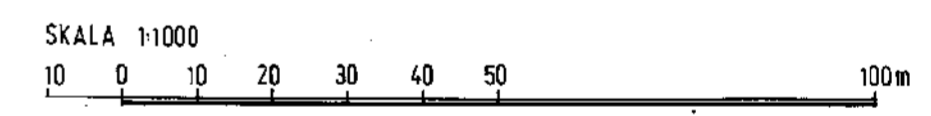


DP NR 4381:2



BETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
linje 3m utanför plangräns
- Gata
- Gång (och cykel) väg
- Tomtmark
- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad



Detaljplanen:
 godkänd av BN 1989-11-23 § 248
 antagen av KF 1990-05-10 § 37
 laga kraft 1990-06-26

ILLUSTRATIONSKARTA
 DETALJPLAN FÖR
VUCO
 ÖDEBORGS SAMHÄLLE
 FÄRGE LANDA KOMMUN

Ändrade
 planbestämmelser
 se akt 1437-P41

UDDEVALLA 1989-09-28
 BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER
Kajsa Björquist *Kay Granberg*
 KAJSA BJÖRQUIST KAY GRANBERG

15-STY-4381

DNR 5307:90

DP NR 4381:2



Akt nr:

15-STY-4381

AU\$15-STY-4381

Ändrade
planbestämmelser
se akt. 1439-P41....

DP

NR 4381

15-STY-4381

Till akten hör
.....1..... band
.....15..... numrerade sidor
.....2 pl..... kartor

Länsstyrelsen i Älvsborgs län	
Lantmäterienheten	
1990 -06- 28	
	90/748

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten

BESLUT
1990-06-26 2023-6456-90

Kopia till
Pärmen
Planen 2 ex
Lantmeh 2 ex
Telekontoret

Kommunfullmäktige i
Färgelanda kommun
Allhemsvägen 5
458 00 FÄRGELANDA

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för
WUCO-OMRÅDET, Ödeborg, Färgelanda kommun

Kommunfullmäktige har den 10 maj 1990 antagit detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.


=====

LAGAKRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap 2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagtavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 26 juni 1990.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om expediering av planhandlingar.


Gunnar Wockatz

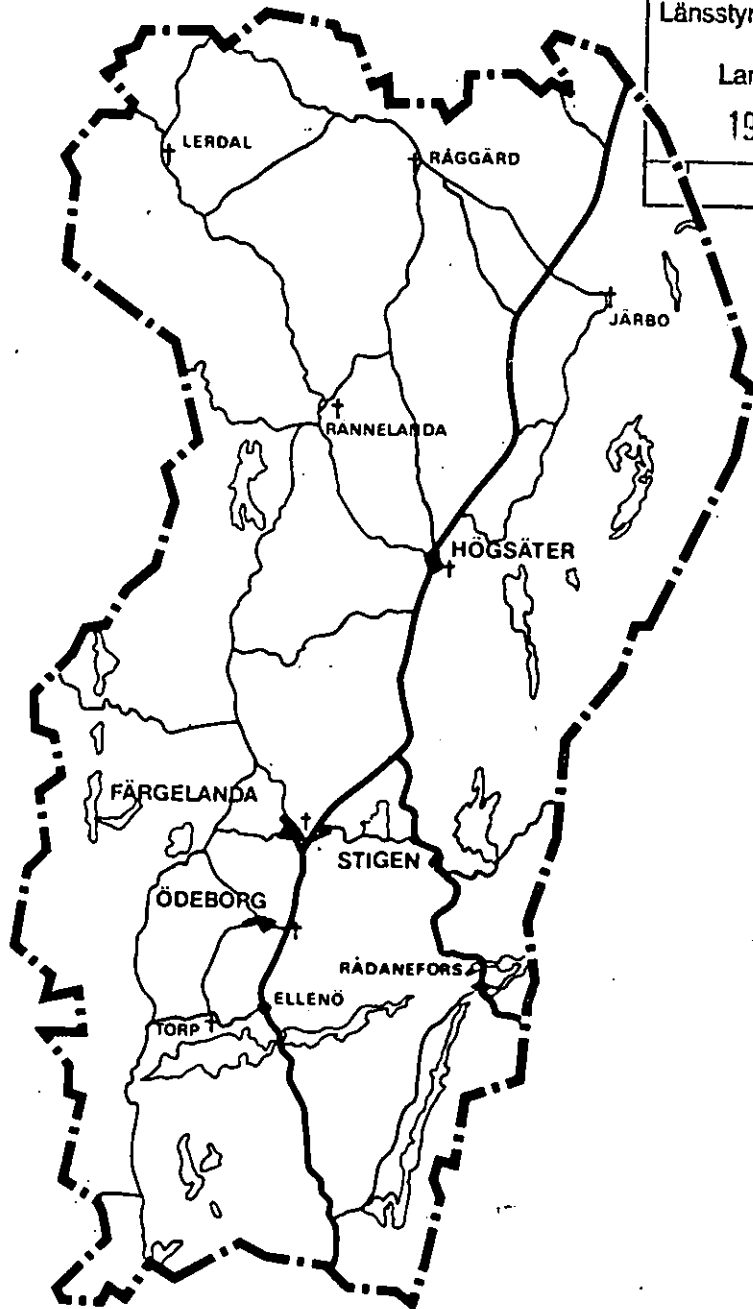
Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län	Drottninggatan 2	0521-70 000	3 51 85-8
Planenheten		Telefax	
462 82 VÄNERSBORG		0521-701 15	

5

FÄRGELANDA KOMMUN

Länsstyrelsen Älvsborgs län
Planenheten
Ink. 1990 -10- 08

Länsstyrelsen i Älvsborgs län
Lantmäteri
1990 -10- 08



DETALJPLAN FÖR
VUCO
ÖDEBORG SAMHÄLLE
1989-09-28

Godkänd av BN 1989-11-23 § 248

Antagen av KF 1990-05-10 § 37

Laga kraft 1990-06-26

Detaljplan för
VUCO
Ödeborgs samhälle
Färgelanda kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Till planförslaget hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsägareförteckning
- geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

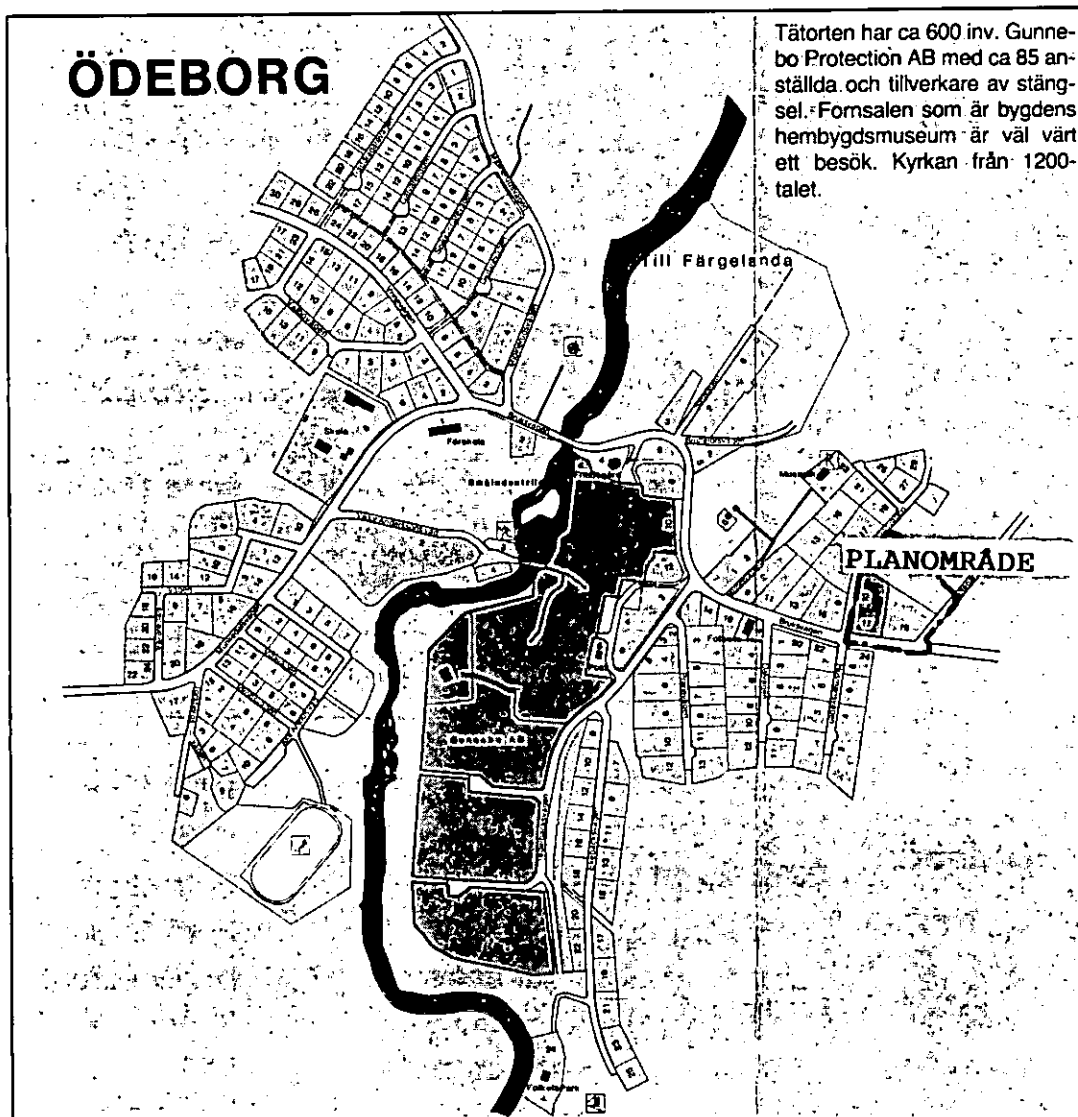
Planen syftar till att möjliggöra byggande av ny postlokal, samlingslokal för hemtjänstpersonal och pensionärer samt kompletterande bostadsbebyggelse inom planområdet.

PLANDATA

Läge Planområdet ligger norr om Bruksvägen vid infarten till Ödeborgs samhälle från väg 172. I väster begränsas det av Husmansvägen och i öster av Brötegårdsvägen.

Areal Planområdets areal är ca 1,5 ha.

Markägare Planområdet omfattar fastigheten Brötegården 1:80 vilken ägs av kommunen samt Brötegården 1:71, som är i privat ägo. Kommunen avser att förvärva den del av Brötegården 1:4 som ligger inom planområdet. Markförhandlingar pågår.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Områdesplan

I områdesplan för Ödeborg, antagen av kommunfullmäktige 1982-04-15, är det aktuella planområdet redovisat som område för bostäder.

Detaljplan

För området gäller detaljplan fastställd 1968-10-04, i vilken området i huvudsak är redovisat för småindustri.

Program för planområdet

Avsikten med planändringen är att fullfölja områdesplanens intentioner. Under planarbetets gång har önskemål kommit fram om lokalisering av post, samlingslokal och servicelägenheter till området.

Någon industriverksamhet har inte på många år förekommit i befintliga lokaler. Kommunen har planlagt mark för verksamheter i Ödeborg varför det inte längre finns behov av denna industrimark.

Befintlig lagerbyggnad kommer på sikt att rivas, men för planuppdraget har det varit en förutsättning att den under en övergångstid kan vara kvar. Byggnaden läser därför delvis planens utformning. Den skall vara tillgänglig för in- och urlastning. Pågående verksamhet är förhållandevis tyst och är därför inte något hinder för byggande av bostäder.

Parallellt med detaljplanen har en skiss för området som helhet tagits fram, BBK 89-06. Här redovisas en fortsättning av bebyggelsen norr om detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området utgörs av åkermark samt i anslutning till befintlig bebyggelse av grusade och gräsbevuxna ytor. Markytan sluttar svagt mot sydöst med lutning mellan ca 1:20 och 1:40. Markytans nivå varierar mellan ca +97 i söder och ca +102 i norr. Planområdet begränsas söder- och österut av en ca 10 m hög, flack slänt.

Befintlig vegetation består främst av ett antal planterade lövträd på fastigheten Brötegården 1:71. Mot Bruksvägen står en rad tuktade björkar och på tomten finns också några stora lindar.

Den bebyggelse, som har illustrerats på Brötegården 1:71, är förlagd så att man till stor del kan ta tillvara de befintliga träd som finns på tomten.

Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo (Arb.nr P 0789:021) redovisade i en rapport dat. 1989-05-09 och en PM dat. 1989-06-20.

Jordlager. Den sammanlagda sonderade jordmättigheten varierar mellan 3 och 9 m, med störst jordmättighet i den östra delen. Jordlagren utgörs från markytan räknat i huvudsak av:

- **vegetationsjord** med 0.2 - 0.3 m tjocklek.
- **torrskorpelera** med 1-4 m tjocklek, störst tjocklek inom östra delen.
- **halvfast lera** med 2-3 m tjocklek. Leran förekommer enbart inom östra delen. Skjuvhållfastheten är 25-35 kPa.
- **fast lagrad friktionsjord** med 2-4 m tjocklek.

Sättningar. De planerade byggnaderna bedöms kunna grundläggas med kryppgrund eller med platta på mark.

Den halvfasta leran inom områdets östra del bedöms kunna vara normalkonsoliderad. Men eftersom lerans kompressionsmodul är hög, lertjockleken liten och leran belägen på relativt stort djup under markytan, bedömes att ett envåningshus som grundlagts med platta på mark, enbart ger upphov till mindre konsolideringssättningar på 2 à 3 cm i

leran. Detta under förutsättningen att markytan ej fylls upp intill husen. Sättningarna kan undvikas, om husen grundlägges med kryppgrund.

Stabilitet. Släntstabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra, att stabiliteten blir otillfredsställande. Stabiliteten i slänterna öster och söder om planområdet bedöms ej påverka möjligheterna till exploatering, eftersom jordlagren omedelbart öster och söder om området utgörs av enbart torrskorpelera och friktionsjord.

Radon

Inom området bedöms de ytliga jordlagren vara så täta, att risk för markradon inte föreligger.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Planen omfattas av ett riksintresseområde för kulturminnesvård som berör Valbodalen. Länsantikvarien har bedömt att den föreslagna bebyggelsen inte motverkar riksintresset.

**Bebyggelse-
områden**

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse närmast planområdet består av villor på stora tomter. Husens ålder och karaktär är skiftande. Högt och fritt belägen cirka 300 meter norr om planområdet ligger gården Brötegården. Öster om planområdet finns ingen bebyggelse.

På Brötegården 1:80 finns idag en industribyggnad. Byggnaden används som beredskapslager. Inom fastigheten finns även en garagebyggnad och en transformatorstation.

Brötegården 1:71 är bebyggd med ett tvåvånings hyreshus (4-5 lägenheter) mot Bruksvägen och ett envånings parhus mot gården. Tvåvåningshuset är klätt med vit och grön plåtpanel medan envåningshuset har ljust gulmålad träpanel. På tomten finns också en förrådsbyggnad med bl a utrymme för soptunnor.

Ny bebyggelse

Bebyggelsen inom Brötegården 1:71 kan enligt planen, efter tillägg av ett markområde från fastigheten Brötegården 1:4, kompletteras med två enplans radhus (totalt ca 6 lägenheter).

På fastigheten Brötegården 1:80, med tillägg av mark från Brötegården 1:4 och 1:71, illustrerar planen lägenheter, postkontor och samlingslokal. Kommunen planerar här att i samarbete med den kommunala bostadsstiftelsen bygga ca 10 servicelägenheter för äldre. Samlingslokalen är tänkt att fungera framförallt som möteslokal för hemtjänstpersonal och pensionärer.

Byggande av post- och samlingslokal förutsätter rivning av förrådsbyggnaden, vilket kan bli aktuellt inom en relativt snar framtid.

Service

Planområdet ligger endast ett par hundra meter från livsmedelsbutik och befintlig post. Både barnstuga och LM-skola ligger inom kort gångavstånd (600-800 m) väster om planområdet, på andra sidan Valboån. Närmaste högstadieskola samt övrig kommunal service, butiker etc finns i Färgelanda samhälle, 3 km norr om Ödeborg.

I planen ges möjlighet att flytta posten från nuvarande lokal i gamla järnvägsstationen till VUCO-området. Läget är lättillgängligt i förhållande till utfarten mot 172:an. En placering av posten här innebär, att gångavståndet mellan post och butik blir kort. Närheten mellan posten och lägenheter för äldreboende är också något positivt.

Lek

Uteytor för närlek och sittplatser är i planen illustrerade på gårdarna intill bostadsentréerna.

Trafik

Planområdet ligger vid allmänna vägen nr 1077, inom samhället kallad Bruksvägen, ca 400 meter från väg 172.

Infart till post, samlingslokal etc ska ske från Husmansvägen i väster. Till östra delen av planområdet förutsätter dock planen att infart sker via Brötegårdsvägen. Planen förutsätter en förbättrad utfart från Brötegårdsvägen till Bruksvägen.

Parkeringen blir enligt planen gemensam för post- och samlingslokal. Platser för de boende i befintliga lägenheter, och i tillkommande servicelägenheter förutsätts bli gemensam. Parkering för radhuslägenheterna på fastigheten Brötegården 1:71 ordnas i anslutning till infarten från Brötegårdsvägen.

Gångbana finns på båda sidor om Bruksvägen.

Planen redovisar möjlig placering av busshållplatser vid Bruksvägen. Linjen Uddevalla-Färgelanda som passerar området trafikeras av Älvsborgstrafiken med ca 6 turer dagligen. Bussen stannar idag även vid affären/Folkets Hus, järnvägsstationen och skolan.

Störningar

Hastighetsbegränsningen på Bruksvägen är 50 km/h förbi planområdet. Fordonsmängden uppmättes vid en trafikräkning 1987 till ca 1150 fordon/dygn.

Trafikmängden, med viss ökning, ger ett utgångsvärde 10 meter från vägmitt på ca 57 dB(A). Byggnaders och uteplatsers utformning närmast Bruksvägen skall beaktas vid detaljprojekteringen så att onödigt vägtrafikbuller minimeras. Bestämmelse härför har införts i planen.

**Teknisk
försörjning**Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Befintlig bebyggelse är redan ansluten.

Kommunens huvudvattenledning passerar området. Den illustrerade bebyggelsen på fastigheten Brötegården 1:80 förutsätter att ledningen läggs om. Omläggning kommer att ske då detaljutformningen av området blivit helt klarlagd.

E1

En transformatorstation finns i nordvästra hörnet av planområdet. En 10 kV-kabel passerar området längs Bruksvägen och Husmansvägen fram till transformatorstationen. En mindre elkabel går norröver från transformatorstationen på fastigheten Brötegården 1:4.

Belysning

Gatubelysning finns utmed Husmansvägen.

Sopor

Gemensamma soprum redovisas i planen i anslutning till parkeringsplatserna.

**Administrativa
frågor**

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandefrågorna redovisas närmare i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från kommunen: tekn.chef Göran Isacson, stadsarkitekt Stig Florén
Planförfattare: BBK, Kajsa Björquist och Kay Granberg
Från lantmäteriet: distriktslantmätare Hans Bergenfeldt
Uppritning: BBK, Lisbeth Bokvist

Uddevalla 1989-09-28
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen

Kajsa Björquist
Kajsa Björquist

Kay Granberg
Kay Granberg

Godkänd av BN 1989-11-23 § 248

Antagen av KF 1990-05-10 § 37

Laga kraft 1990-06-26

Detaljplan för
VUCO
Ödeborgs samhälle
Färgelanda kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Allmänt** Detaljplanen ger möjlighet att uppföra nya bostäder (ca 18 lägenheter), postkontor och samlingslokal för pensionärer och personal i hemtjänsten inom fastigheterna Brötegården 1:80, 1:71 och delar av 1:4. Ett avtal om upprättande av detaljplan träffades mellan kommunen och ägaren till Brötegården 1:71 1988-10-18.
- Tidplan**
- | | |
|----------------------------------|---------------|
| Samrådsbeslut i BN | juni 1989 |
| Plansamråd | aug-sept 1989 |
| Godkännande i BN för utställning | okt 1989 |
| Utställning | nov 1989 |
| Godkännande i BN | dec 1989 |
| Antagande i KF | våren 1990 |
| Laga kraft | våren 1990 |
- Genomförandetid** Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden har valts med hänsyn till planens begränsade omfattning.
- Efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att uppkomna, ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.
- Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

<u>Ansvarsfördelning</u>	<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande-ansvarig</u>	<u>Driftsansvarig</u>
	ALLMÄN VÄG LOKALVÄG	Befintlig Kommunen	Vägverket Vägföreningen
	BI-, BII-områden BC-område	Fast.ägaren	Fast.ägaren
	E-område	Eldistributören	Eldistributören
	Allm. va-ledn.	Kommunen	Kommunen

Avtal Gällande hyresavtal mellan kommunen och I 17 ang lagerlokalen på Brötegården 1:80 förlängs med ett år i sänder.

Exploateringsavtal Exploateringsavtal, som skall upprättas mellan kommunen och ägaren av Brötegården 1:71, bör utom annat reglera följande frågor:

- Vem som tar initiativ till lantmäteriförrättning, d v s vem som söker fastighetsreglering och anläggningsförrättning.
- Ersättningsfrågor (ersättning för avstådd mark, ersättning för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen)
- Fördelning av andelstal för gemensamhetsanläggningens utförande och drift
- Fördelning av förrättningskostnaderna
- Ev. fördelning av byggrätten
- Ev. ersättning till kommunen för plankostnader o dyl.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningen genomföres lämpligast i form av fastighetsreglering berörande Brötegården 1:4, 1:71 och 1:80. Därvid ombildas 1:71 och 1:80, så att dessa fastigheter blir identiska med de två tomter, som planen redovisar. Om det ur belåningssynpunkt eller av andra skäl är lämpligt med en etappindelning, kan området få indelas i fler tomter än två. Innan förrättningen genomföres bör förvärv av mark från Brötegården 1:4 vara klart.

Samtidigt med fastighetsbildningen bör gemensamhetsanläggning avseende parkering, garage och kommunikationsytor inrättas. Delägare i gemensamhetsanläggningen blir de ombildade fastigheterna 1:71 och 1:80 (eller ev. de fler fastigheter, som det kan finnas anledning att bilda).

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från kommunen: tekn. chef Göran Isacson, stadsarkitekt Stig Florén
Planförfattare: BBK, Kajsa Björquist och Kay Granberg
Från lantmäteriet: distriktslantmätare Hans Bergenfeldt
Uppritning: BBK, Lisbeth Bokvist

Uddevalla 1989-09-28
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen

Kajsa Björquist
Kajsa Björquist

Kay Granberg
Kay Granberg