



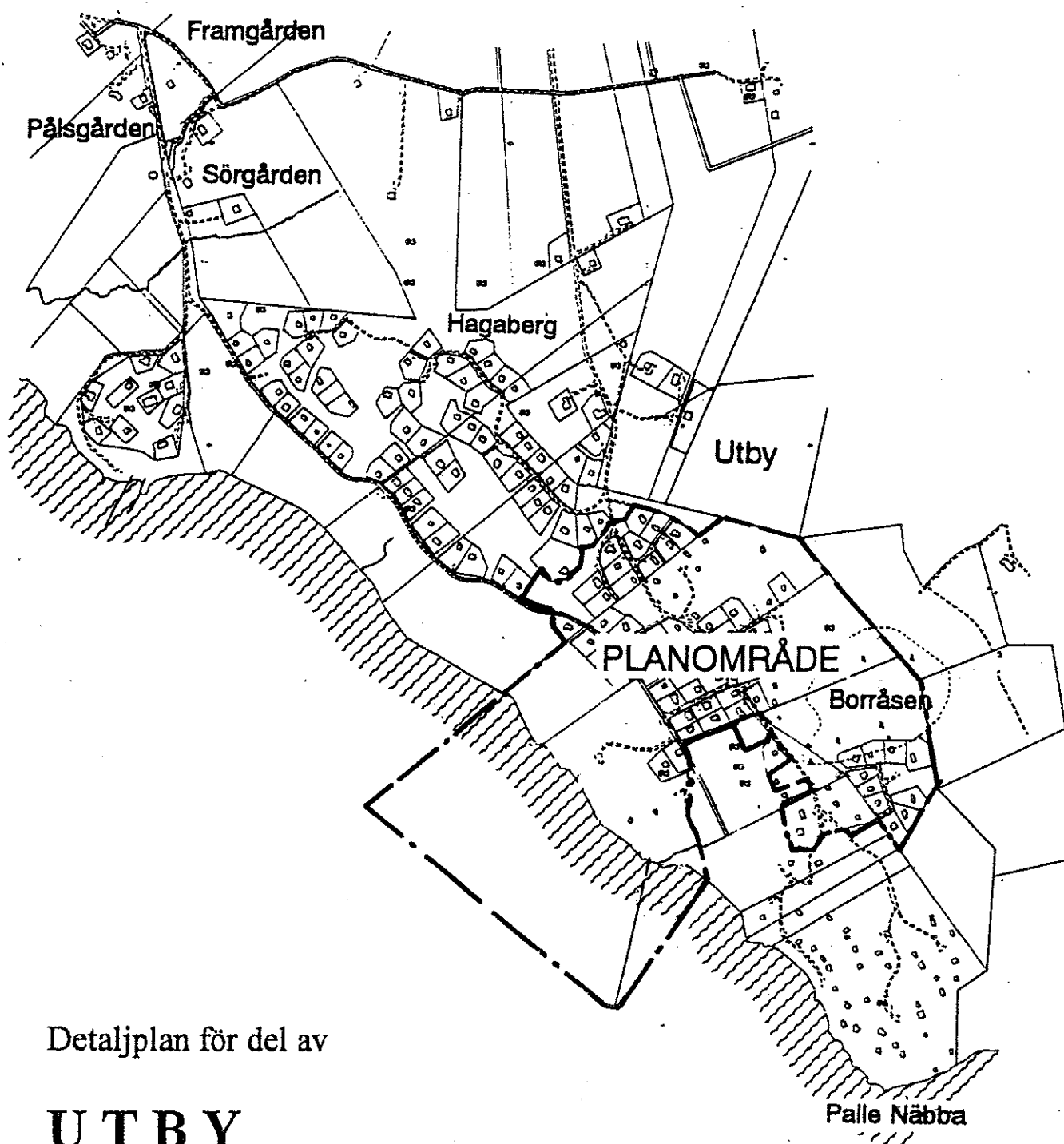
UDDEVALLA KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

HE 123

Planen är antagen av kommunfullmäktige
den 13 mars 2001, § 30.

Detta beslut vann laga kraft den 18 april 2001.



Detaljplan för del av

UTBY

Utby Soldattorp 1:2, Utby 1:47, 3:3, 3:4, 4:8, 5:4, 5:9,
5:10 m fl Herrestads församling, Uddevalla kommun

ANTAGANDEHANDLING

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 13 mars 2001, § 30.
Detta beslut vann laga kraft den 18 april 2001.

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

UTBY

Utby Soldattorp 1:2; Utby 1:47, 3:3, 3:4, 4:8, 5:4, 5:9, 5:10 m fl
Herrestads församling, Uddevalla kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 17 oktober 1996, rev 15 maj 1997

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till planen hör följande antagandehandlingar:

- [x] Illustrationskarta, skala 1:1000
- [x] Planbeskrivning
- [x] Genomförandebeskrivning
- [x] Fastighetsförteckning
- [x] Samrådsredogörelse
- [x] Utlåtande efter utställning

Dessutom finns följande referenshandlingar

- [x] Va- projektering, VBB VIAK
- [x] Geoteknisk utredning, Bohusgeo 19 och 24 juni 1996 61 40 0 b
- [x] Översiktlig planutredning för Utby, rapport 12 sept 1990

ALLMÄNT

Stadsbyggnadskontoret har tidigare påbörjat en översiktlig planutredning för Utby med konsult hjälp. Utredningens syfte var bl a att klargöra förutsättningarna för en fortsatt omvandling till helårsboende i Utby och att leda fram till ett program för fortsatt planering. Utredningen föreslog att vatten och avlopp skulle klaras enbart med lokala lösningar. Kommunen erfor dock under hand att lokala VA-lösningar var osäkra.

När överföringsledningen för vatten- och avlopp mellan Unda och Sundsandvik byggdes valde kommunen att förlägga en pumpstation samt kopplingspunkt på fastigheten Utby Soldattorp 1:2 nära stranden. Därmed skapades en punkt med god VA-kapacitet inom Utby.

Under 1993 upprättades ett förslag till detaljplan som var föremål för samråd. På grund av framförallt oklarheter kring VA-nätets huvudmannaskap och finansiering avstannade planarbetet.

Under sommaren 1995 hölls flera samråd om ett lokalt VA-nät vilka resulterade i att det kring årsskiftet 1995-96 bildades en VA-samfällighetsförening. Föreliggande planförslag innefattar hela det område där medlemmarnas fastigheter finns och tar också med intilliggande tomter. I sydost är planområdet utsträckt längre för att ta med en husgrupp där avstyckningar pågår samt en grupp som annars skulle bli kvar i en liten rest av den gamla planen.

Planförslagens huvudidé är att byggrätten ska läggas i två olika nivåer beroende på hur spillvattenhanteringen löses. Denna plan innehåller pumpstationen och utgör den första i en tänkt serie av planer i Utby. Samtidigt som planområdet har detaljstuderats har de övergripande vägsambanden studerats översiktligt, se bilaga.

Föregående planförslag och alla samråd som har hållits om VA-frågan och föregående planförslag kan betraktas som program och programsamråd enligt PBL 5:18.

Alla vägar inom hela Utby föreslås förses med officiella vägnamn, och varje bostadshus får ett adressnummer. Namnfrågan kommer att behandlas i särskild ordning.

SYFTE

Planen syftar till att höja byggrätterna jämfört med den gamla planen, så att året-runtboende underlättas, vilket är en kommunal målsättning sedan länge. Givetvis ger också planen möjligheter för den som vill bygga ett större fritidshus än vad den gamla planen medgav. Gränsen mellan fritidshus och året-runthus har ju luckrats upp och planen styr inte om en byggnad används som fritids- eller året-runtbostad. Höjningen av byggrätten kan dock bara medges för de hus som får en högklassig avloppslösning. Vidare ska avstyckningar för hus på ofri grund underlättas.

AVVÄGNING ENLIGT NATURRESURSLAGEN

Planområdet ingår i område av riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt NRL 3 kap 1 o 4 §§. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte medför påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden. Den tillkommande bebyggelsen utgör kompletteringar till befintlig bebyggelse. Sannolikt blir de flesta nya eller tillbyggda hus åretruntbebodda redan från början.

PLANDATA

Läge och areal

Planen är belägen i Utbys centrala del. Utby ligger ca 9 km väster om Uddevalla centrum och ca 3 km sydväst om Torps köpcentrum.

Planområdets areal är ca 30 hektar, varav ca 25 hektar är landområde och resten utgör vattenområde.

Antal bostäder

Inom planområdet finns 61 bostadshus på avstyckade tomter, (sommars eller åretruntbebodda). Vidare finns 23 hus på ofri grund, som samtliga kommer inom avstyckningsbar tomtplats. (Se dock även nedan under rubriken bebyggelse). I planen och illustrationen föreslås tomter för 15 helt nya hus. Ett av dem har nyligen fått bygglov och strandskyddsdispens. Totalt beräknas planområdet kunna innehålla 99 bostadshus/fritidshus.

Markägförhållanden

Kommunen äger ingen mark inom planen. De avstyckade bostadstomterna har enskilda ägare. Övrig mark ligger på åtta stamfastigheter där två av dem har samma ägare. En av stamfastigheterna ägs av ett bolag. Husen på ofri grund har i regel enskilda ägare och muntligt eller skriftligt arrendeavtal med markägaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, ÖP 90

Översiktsplan -90 anger allmänt att äldre fritidsbebyggelseområden med begränsningar i bygg rätt i vissa fall kan byggas ut till åretruntboende, om vatten- och avloppsfrågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt. Ett villkor är också att områdena har goda kollektivtrafikförbindelser med större orter. Utby är ett av de områden som åsyftas. (Del 2, sid 7 och 8).

Utby ingår i område av största regionala intresse resp regionalt intresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv. (Del 2, sid 42, 44). Se även om NRL ovan.

Havstensfjorden utgör område av riksintresse för naturvården. Länsstyrelsen har i slutet av 1980-talet påbörjat, men ännu inte fullföljt, arbetet med att instifta ett naturvårdsområde enligt 19 § naturvårdslagen för Havstens fjord och intilliggande strandområden. Skyddet skulle i första hand inriktas på de mycket stora ålgräsängar som finns på grundbottenområdena. Bl a kommer troligen ett förbud mot friliggande bojförstövning, åtminstone konventionell sådan med lina eller kätting som släpar på botten. (Del 2, sid 25, 26). Alternativt kan vissa typer av bojar komma att förbjudas när länsstyrelsen ändrar strandskyddsförordnandena.

Detaljplaner

Inom stor del av planområdet gäller byggnadsplan HE 5, fastställd den 28 oktober 1958. Den anger en högsta byggrätt om 80 kvm per tomt.

I den södra delen gäller byggnadsplan HE 10, fastställd den 15 januari 1964. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 60 kvm och 15 kvm för uthus. Inom en mindre del i norr gäller byggnadsplan HE 12, fastställd den 10 juli 1969. Byggrätten där är samma som inom HE 5, d v s 80 kvm.

HE 110 antagen 15 september 1994 gäller för två tomter inom planområdet, nämligen Utby 3:41 och hus nr 3 på Utby 3:3

Något söder om planområdet gäller områdesbestämmelser för Palle Näbba, antagna 24 augusti 1995. Största byggrätt är 60 kvm per fritidshus. Inga avstyckningar av enskilda hus får ske där.

Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen/ 6 kap 19§ plan- och bygglagen

Vid fastställelsen av byggnadsplanerna HE 5 och He 10, se ovan, utfärdade länsstyrelsen förordnanden enligt 113 § byggnadslagen för stora delar av allmän-plats-marken. Innebörden i förordnandena är att markägaren=exploatören ska upplåta marken utan ersättning. Tanken var att exploatören skulle sälja så många tomter att det var skäligt att upplåta grönområdena till tomtköparna utan särskild kostnad. Berört område redovisades på en särskild kopia av plankartan. Förordnandet har hittills inte följts upp med någon lantmäteriförrättning för att bilda en formell huvudman för grönområdena. Däremot finns det huvudman för vissa av vägarna. (Huvudman är i detta fall en samfällighetsförening eller dyl). Enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelser gäller 113:e -förordnanden som förordnanden enligt 6 kap 19§ plan- och bygglagen, som i huvudsak har samma lydelse som 113§ BL. I samband med den nya planen bör ett nytt ställningstagande göras i frågan, se genomförandebeskrivningen.

Strandskydd

Strandskydd enligt 15 paragrafen naturvårdslagen gäller inom delar av planområdet. Begränsningslinjen som är angiven på grundkartan är tolkad från ekonomiska kartans bestämmelsekarta. Dessutom gäller strandskydd ut i vattnet inom 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas inom bostadskvarteren, men behållas inom småbåtshamnen och allmän-plats-marken.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har senast i början av 1990-talet behandlat en framställan från ägaren av Utby Soldattorp 1:2 om att få planlägga för nya bostäder. Beslutet blev att området ska tas med i pågående planarbete vilket nu sker.

Antalet bygglovärenden i området är och har varit tämligen stort, och många av dem gäller större tillbyggnader eller nybyggnader av åretrunthus.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, topografi och vegetation

Planområdet utgör en sydvästsluttning och går från havsytan upp till ca 75 meters nivå. Bebyggelseområdena går från 10 meters nivå upp till ca 60 meters nivå. På enstaka ställen nära stranden och på höjderna finns mindre partier med berg i dagen, men i övrigt är området jordtäckt, om än med delvis ganska tunna lager. Delar av Utby Soldattorp 1:2 är bevuxen med tallskog. På de högre belägna naturområdena finns barrskog av varierande täthet varvat med gles vegetation på mer eller mindre synligt berg. Stranden är stenig och inte den bästa för bad, men har stora natur- och rekreationsvärden. I övrigt finns det givetvis trädgårdar/tomtplatser kring befintliga hus. Avgränsningen av tomtplatserna kring hus på ofri grund är ofta diffusa.

Geotekniska förhållanden och radon

På kommunens uppdrag har Bohusgeo vid några tillfällen utfört geotekniska utredningar inom och intill planområdet. PM med utvärdering och bedömningar är daterad 24 juni 1996 och rapporten med fält- och laboratorieresultat är daterad 19 juni 1996. Huvudsyftet var att klarlägga markens stabilitet, d v s risken för skred. Utredningens resultat kan sammanfattas på följande sätt:

Huvuddelen av planområdet utgörs av fastmark och berg (i regel med ett tunt jordtäckje), men även silt och lös eller halvfast lera förekommer. Gränsen för den lösa marken redovisas på en särskild karta och återspeglas också i plankartans bestämmelser och planområdets utbredning. Det stora området med lös mark är gärdet på Utby 5:4 som därför har lagts utanför planen. Den beräknade säkerhetsfaktorn är där 1,0 - 1,2. För att kunna planlägga marken bör faktorn, efter eventuella åtgärder, vara minst 1,5. De stora djupen till fast botten, upp till 17

meter, gör att det inte finns tekniskt-ekonomiskt rimliga möjligheter att höja markens säkerhet.

Inom planområdets västra delar berörs två befintliga tomter marginellt av område med lös lera inom obebyggda delar. Ev kan ytterligare geoteknisk utredningar påvisa att marken är tillräckligt stabil om en tillbyggnad behöver placeras just där. Därför har en särskild planbestämmelse, *geo 2*, lagts in.

Geotekniska frågor berörs även nedan under rubriken bebyggelse.

Samma konsult har även utfört mätningar av markradonet. Resultatet kan i korthet sammanfattas på följande sätt:

I 11 av de undersökta punkterna var halterna mellan 0 och 9 kBq/m³, vilket innebär att huvuddelen av marken kan klassas som lågradonmark. Där erfordras inga byggnadstekniska åtgärder på grund av markradonhalten. I två punkter, mellan Utby 5:16 och 5:17 resp mellan Utby 5:12 och 5:13 var värdena 13 resp 19 kBq/m³, vilket innebär normalradonmark. Emellertid kan normal- eller högradonmark förekomma lokalt inom fastmarkspartier med grov friktionsjord, företrädesvis invid berg i dagen. Inom sådana områden bör markradonhalten mätas i samband med planerad byggnation.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar. På fastigheten Utby Soldattorp 1:3 finns *nr 59* som är en stensättning. Utby 5:4 och 1:47 berörs av *nr 157* som är en fornborg. Omedelbart utanför planområdet på Utby 5:4 ligger *nr 60* som är en stenåldersboplats.

Länsstyrelsens förslag till fornlämningsområde runt *nr 59* och *60* är med någon liten justering angivet med särskild bestämmelse inom planområdet resp markering på grundkartan utanför planområdet. Inom området får bebyggelse, trädplantering, schaktning, fyllning och andra markgrepp inte göras utan länsstyrelsens tillstånd. Fornlämningsområdet berör obebyggd mark, förutom inom bostadstomterna Utby Soldattorp 1:1 och 1:3.

Fornborgen, *nr 157*, har markerats med prickad mark och särskild bestämmelse på de fem tomter den berör. Jämfört med grundkartans redovisning har området justerats för att komma utanför befintliga hus.

När planen har vunnit laga kraft avses baskartans avgränsningar av fornlämningsområdena justeras i enlighet med planens redovisning.

Bebyggelse

Inom området finns 84 bostadshus/fritidshus. Storleken varierar från mycket små och enkla fritidshus till stora åretruntbebodda hus. De flesta hus torde vara byggda under 1950-60-talen, men några är betydligt äldre. Vissa hus har också byggts till under senare år. Inget av husen bedöms vara så kulturhistoriskt intressant att särskilda skyddsbestämmelser behövs. De allra flesta hus är mycket välvårdade och prydliga.

Planen innebär att alla befintliga bostads/fritids/hus utom fyra får byggrätt och kommer inom avstyckad tomt eller avstyckningsbar tomtplats. På varje tomt får byggnadsarean uppgå till högst 200 kvadratmeter om byggnaden ansluts till spillvattenledningen. För övriga hus gäller en byggrätt om högst 105 kvm per tomt, varav högst 80 för huvudbyggnad. Enda undantagen är dels det hus inom den nordöstra delen av Utby 3:3 (byggnad nr 10) som ges en liten tomt och enbart 80 kvm byggrätt samt ett hus inom Utby Soldattorp 1:2 nära stranden som ges byggrätt lika med befintligt hus. Orsaken till de begränsade byggrätterna är att de två husen är belägna så att byggandet av en tillfartsväg eller bildandet av en normalstor tomt skulle innebära alltför stora ingrepp i omgivande natur och skog eller inkräkta på markens tillgänglighet för allmänheten.

Inom 5:4 finns ett hus på ofri grund, byggnad nr 2, som inte kan ges någon byggrätt p g a att skredsäkerhetsfaktorn inte når upp till 1,5. Detsamma gäller hus nr 2 och 3 på Utby 5:9. Dessa tre hus läggs därför på prickad mark i planen. De stora lerdjupen gör också att det inte är ekonomiskt möjligt att förstärka marken i erforderlig omfattning. Inom de tomter som kan bildas finns det byggrätt på fastmark nära vägen, men befintliga hus kommer på mark som inte får bebyggas. I princip skulle husen kunna flyttas, men troligen är det mer rationellt att riva och bygga nytt.

Inom 5:4 finns ett mindre fritidshus, byggnad nr 3, som ligger inom fornlämningsområde. Där föreslås en tomt som har prickmark och fornlämningsbestämmelser vid befintligt hus, men ny byggrätt utanför fornlämningsområdet.

19 av de befintliga husen på ofri grund föreslås få byggrätt vid befintligt hus och en avstyckningsbar tomt. I några fall är tomtgränserna ganska givna p g a omgivande fastighetsgränser och vägar mm. I andra fall visar plan- och illustrationskarta exempel på lämpliga gränser.

Planen beräknas inrymma 15 helt nya tomter. De måste anslutas till spillvatten-nätet för att bygglov ska kunna beviljas. För ett av dem har redan bygglov och strandskyddsdispens lämnats.

Service

I Utby finns ingen service förutom kiosken som under senare år åter har hållits öppen under sommaren, dock inte under 1996. I fall att kioskrörelsen inte är intressant att driva vidare medger planen att byggnaden får göras om till året-runtbostad eller fritidshus.

Vid ett framtida behov av gemensam/allmän byggnad för t ex kiosk i ett nytt läge, grannskapsstuga, daghem el dyl föreslås redan nu en plats nära korsningen Hagabergsvägen/Utby Södra, åtminstone vid nybyggnad. Frågan bör därför uppmärksammas när detaljplan upprättas för det området.

Torps köpcentrum ligger ca 3 km från planområdet.

Avståndet till länsväg 161 och busshållplatsen där är drygt 1,5 km. Eftersom både Lysekilsexpressen och GL Express Röd trafikerar lv 161 är turtätheten mycket hög med landsbygdsmått. (Mer än en buss i halvtimmen på morgnar och eftermiddagar under vardagar). Utbyborna kan inte räkna med någon busslinje fram till området. Däremot kan den sk kompletteringstrafiken anlitas. Den sker med beställd taxi och går två dagar i veckan.

Skolbarnen hänvisas till Herrestadsskolan som har låg- och mellanstadium eller Norgårdsskolan som även har högstadium. Skjutsningen sker med skolbuss eller ordinarie buss.

Närbelägna arbetsplatser finns dels i Torps köpcentrum och dels i Herrestad-Källdal-Dyrsten.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Utby är delvis kraftigt kuperat, särskilt om man ska ta sig fram i riktning sydväst-nordost. Detta begränsar givetvis framkomligheten för rörelsehindrade och barnvagnsförare m fl. Utefter uppsamlingsvägen och andra vägar parallellt med stranden är lutningarna måttliga. I denna typ av områden finns det motiv för att medge avsteg från grundprincipen att ha en god tillgänglighet.

PBL 3:7 anger också att det i fråga om en- och två- bostadshus får medges undantag från kravet på tillgänglighet till byggnaden om det är befogat med hänsyn till terrängen. Området är ju bebyggt sedan länge och nytillskottet utgör endast mindre kompletteringar. Den som bosätter sig året runt i området förutsätts givetvis sätta sig in i och acceptera dess förutsättningar innan man bestämmer sig för att flytta dit.

Skyddsrum

Utby är inte skyddsrumsort.

Lek och rekreation

Naturmarken inom och intill planområdet erbjuder goda möjligheter till lek och rekreation. De mindre barnen kan leka på tomterna. Planen förutsätter inte någon lekplats, men naturmarksbestämmelsernas g-område medger mycket väl att lekplats anläggs på samfällighetsföreningens eller någon enskilds initiativ med samfällighetsföreningens medgivande. (Kommunen är ju inte huvudman för allmän plats).

Naturmiljön

Stora delar av naturmarken torde klara sig med små skötselinsatser.

De delar av allmän-plats-naturmarken där ansvaret ska ligga kvar hos markägarna är hållmark eller skogbevuxen. Det bör upprättas en skötselplan som bl a anger att skogsbruket bör ske varsamt med successiv gallring och föryngring så att stora hyggen resp planteringar kan undvikas.

Enligt länsstyrelsens naturinventeringar 1988:4, *inventering av ädellövskog*, utgör del av Utby 3:3 en skyddsvärd alskog (dock ej ädellövskog). Området fortsätter nordväst om planområdet på bl a Utby 4:8. Skogsvårdsstyrelsen vill binda upp framtida skötsel på 3:3 med ett naturvårdsavtal och på 4:8 med ett naturvårdsavtal eller biotopskydd. Det kan nämnas att enligt 1936 års ekonomiska karta var stranddelen av Utby Soldattorp 1:2 åkermark, medan bl a Utby 3:3 och 4:8 redan då var skogbevuxna.

Vattenområden och småbåtshamn

Havstensfjorden är här mycket långgrund och ett riksintresse som föranleder särskilda skyddsbestämmelser. Sedan många år finns det under sommarhalvåret en ca 300 meter lång brygga för småbåtar inom planområdet. Bryggan tas in varje höst p g a risken för storm- och isskador. Planen medger att bryggan får anläggas varje vår utan särskilt tillstånd. Inom planens övriga vattenområden får inga bryggor anläggas. Djupet i bryggans omedelbara närhet får bibehållas genom t ex underhållsmuddring som utförs under vinterhalvåret. Ny muddring och utfyllnad får inte göras inom grundbottnarna.

Planen motverkar inte en ev förlängning av bryggan, rakt eller i vinkel. Om en utbyggnad skulle bli aktuell kan byggnadsnämnden kräva någon form av miljöutredning som ett underlag för bygglovprövningen. Även sjöbodar för hamnens eget bruk får anses inrymmas i planen. Strandskyddsdispens erfordras.

Uppläggningsområdet är mest lämpat för småbåtar som väger mindre än 250 kg. Så små båtar får inte bottenmålas med sådan giftfärg som tyngre fritidsbåtar får använda. Huvudmannen för småbåtshamnen bör se till att tomma färgburkar oavsett färgtyp, spill, trasor, oljerester mm tas om hand och inte förorenar marken och vattnet.

Kommunen anser att länsstyrelsen bör fullfölja arbetet med att bilda Havstensfjordens naturvårdsområde, eftersom det skulle ge ett bättre skydd än vad en detaljplan för ett begränsat område kan ge.

Vägar

Förslag till översikt över hela Utby framgår av bilaga. Avsikten är att även i fortsättningen minimera trafiken genom Utby by. Därför illustreras en avstängning av den sydvästra vägen, mellan 4:55 och 4:35. Eventuellt kan servicefordon typ sopbil, snöplog, lantbrevbärare och utryckningsfordon ges möjlighet att passera för att slippa köra den långa vägen runt. Vägsamfällighetsförening el motsvarande avgör slutligen om och var avstängning ska ske. Frågan kan också prövas i kommande detaljplaner.

Uppsamlingsvägen kan anses vara i så gott skick att den inte behöver åtgärdas. Den är asfalterad men relativt smal vilket innebär att hastigheterna hålls nere. Ev kan fler mötesplatser behövas. Vägen kan ändå möjligen upplevas som otrygg av t ex barn. Dessa kan dock ta sig fram på den väg som går ca 100 meter närmare stranden samt på alla tvärvägarna.

Sydväst om fastigheterna 3:17 och 3:22 får endast gång- och cykeltrafik passera. Även vägen sydost om 3:11 och 3:12 upplåts som gång och cykelväg samt tomttillfart. Därmed får småbåtshamnen och den nya bebyggelsen nära stranden en bestämd tillfartsväg samtidigt som gång- och cykeltrafik får ett ganska skyddat stråk utefter den västra vägen.

Planen anger vägarna med relativt breda vägområden mellan tomtgränserna. Befintliga tomtgränser överensstämmer med gällande plan och det finns ingen anledning till ändringar. Avsikten är att vägområdet förutom en relativt smal körbana även ska inrymma mötesplatser, öppna diken, tomtinfarter, sidoområden och i något fall parkeringsplatser. Vid två platser har utrymme för särskilda parkeringsplatser lagts in i planen.

Alla förbättringar på vägarna i Utby bekostas av den enskilde väghållaren.

Störningar

Hastigheterna på vägarna beräknas inte överstiga 30 km/timma och trafikmängderna kommer att förbli låga varför trafikbullret vid uteplatser mm klart bedöms understiga 55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå.

Vatten och avlopp

Inom området har nyligen byggts ett VA-ledningssystem som är anslutet till kommunens pumpstation. Ledningen förvaltas av Utby VA- samfällighetsförening och medlemsskapet är frivilligt. I gengäld får de tomter som ansluts till spillvattenledningen större byggrätt än övriga tomter som i princip behåller den gamla planens byggrätter. Ledningarna är dimensionerade och förlagda så att de kan byggas ut för att så småningom betjäna hela Utby. Givetvis kan även "luckhusen" anslutas. De hus som har en godkänd lokal spillvattenanläggning kan behålla den så länge man inte behöver den högre byggrätten eller så länge avloppet inte vållar sanitär olägenhet eller andra störningar för omgivningen.

Renvattenledningar har byggts ut samtidigt med spillvattenledningar, men anslutning till renvattenledning är inget villkor för att åtnjuta den högre byggrätten. Grundvattenkapaciteten för ytterligare hus är dock oklar, även om det hittills inte finns några tecken på vattenbrist eller saltinträngning. Tyvärr är den långsiktiga grundvattentillgången mycket svår och kostsam att utreda. Genom att vattenledningarna är utbyggda finns det dock en ganska god teknisk beredskap om grundvattenförsörjningen skulle fungera mindre bra i framtiden. Vid en omfattande vattenledningsanslutning i Utby kan behov av en vattenreservoar uppstå. Dess placering är ganska väl klarlagd, ca 100 meter norr om planområdet. Den bör givetvis tas med när ordinarie detaljplanearbete sker i närheten, såvida den inte behöver byggas ut med kort varsel.

Det utbyggda VA-nätet går givetvis att kombinera med många av de "ekologiska" toalettsystemen. Vattenbesparande åtgärder i ett hus är nästan alltid positivt och kan fördröja eller t o m eliminera behovet av en gemensam vattenreservoar vare sig huset har egen brunn eller är anslutet till vattenledningen.

Vägarna avvattnas genom öppna diken som sköts av väghållaren. Dagvattenledningar avses inte byggas ut, varför det är särskilt viktigt att de öppna diken samt tillhörande vägtrummor mm underhålls och svallis hålls borta.

Inom de delar av Utby som ligger utanför denna plan avses på sikt planändringar ske med samma eller likartade planbestämmelser. I princip alla bygglov och planer bör innehålla krav på att spillvatten ansluts till kommunens reningsverk, Skansverket, om man ska utnyttja en "förhöjd" byggrätt, såvida det inte finns alldeles speciella skäl till avsteg.

Planen inför en bygglovplikt för grundvattentäkt, såväl för vattenuttag som för energiuttag genom t ex grundvattenvärmepump. Även om vattentillgången i dag förefaller vara tillräcklig kan det i framtiden uppstå en brist som gör att nya borrhinar bör undvikas. Vidare är det viktigt att vattentäkter placeras på tillräckligt avstånd från de lokala avloppsanläggningar som är i drift. Vid grundvattenuttag för energiändamål får inget grundvatten bortföras.

El

Elnätet inom Utby kan ev behöva förstärkas eftersom en fortlöpande övergång till åretruntboende med ökad elförbrukning kan förväntas.

Uppvärmning

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivning. Fastbränsleeldning med pellets i miljögodkänd pannanläggning kan i många fall rekommenderas. Braskaminer får bara användas för s k trivseldning. Även de måste vara miljögodkända. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

Avfall

De flesta vägarna inom planen torde vara framkomliga för renhållningsfordon året runt, om väghållaren sköter snöröjningen och halkbekämpningen på ett riktigt sätt. I planområdets sydöstra del och sydväst om planområdet finns dock två mycket branta vägar som inte torde vara framkomliga vid halt väglag. Dessamma gäller vägen som går upp österut från transformatorstationen mellan 3:15 och 3:31. Därför anger planen att ett område omedelbart nordost om transformatorstationen får inrymma gemensamma sopkärl samt p-platser. Detta är en nödvändig förutsättning för att kunna medge "året-runt-stora" hus även där. Eventuellt behöver sopkärlen enbart finnas där under tiden oktober-maj, eftersom ordinarie hämtning kan gå till varje fastighet under sommarhalvåret.

Utby bör förses med en central plats för återvinningsstation och sopcontainer, förslagsvis mitt emot avtagsvägen till Utby by. Detta ligger långt utanför planområdet och kan alltså inte beaktas i denna plan. Platsen ligger i utkanten av den stora "Torsbergsslätten" och kommer troligen aldrig att detaljplanläggas. Därför får platsen säkras på annat sätt när ett genomförande blir aktuellt, t ex genom anläggningsförrättning och bygglov. Den exakta placeringen och utformningen bör givetvis studeras närmare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år räknat från laga-kraft-datum. Se genomförandebeskrivningen.

Strandskyddsförordnandet föreslås vara kvar, förutom inom bostadstomterna där det föreslås upphävas.

Stadsbyggnadskontoret anser att bygglovplikten inte kan sänkas under plan- och bygglagens grundkrav för detaljplanlagda områden. Orsaken är att det i ett bostadsområde av denna karaktär finns många grannerättsliga frågor som inte kan styras genom enbart detaljplanebestämmelser. Om man skulle försöka kan resultatet lätt bli att planen blir onödigt detaljerad och låsande, vilket skulle kräva nya och kostsamma planändringar, eller t o m medföra en risk för alltför stora *mindre avvikelser* från planbestämmelserna. (Se PBL 5:26).

För grundvattentäkter har bygglovplikten höjts eftersom vattenfrågan bör regleras i ett så här stort och relativt tätt område, särskilt som det ligger nära havet.

REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats i följande tre avseenden:

1 Planområdet har med hjälp av enkelt planförfarande utvidgats till att omfatta tre hus på ofri grund inom Utby 5:9.

2 Lokalvägen mellan hus nr 3 och 4 på Utby 5:4 har flyttats 4-8 meter mot söder.

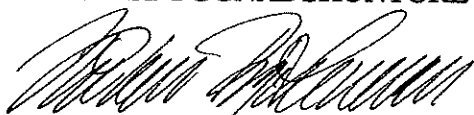
3 Tomten för hus nr 5 på Utby 3:3 har utökats något mot nordost.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

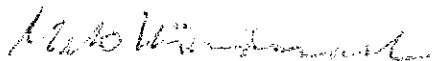
Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, stadsbyggnadskontoret
Renritning, inv:	Jane Bensow, "
Genomförande:	Karin Holmström, stadsbyggnadskontoret
Trafik mm:	Leif Börjesson, Bengt Glanförs, gatukontoret
VA:	Sten- Ove Dahllöf, "
Renhållning:	Bengt Olsson, "
Miljö:	Per Olsson, Tony Svensson, miljö och hälsoskyddskontoret

STADSBYGGNADSKONTORET



Håkan Björkman
stadsarkitekt



Mats Windmark
planarkitekt