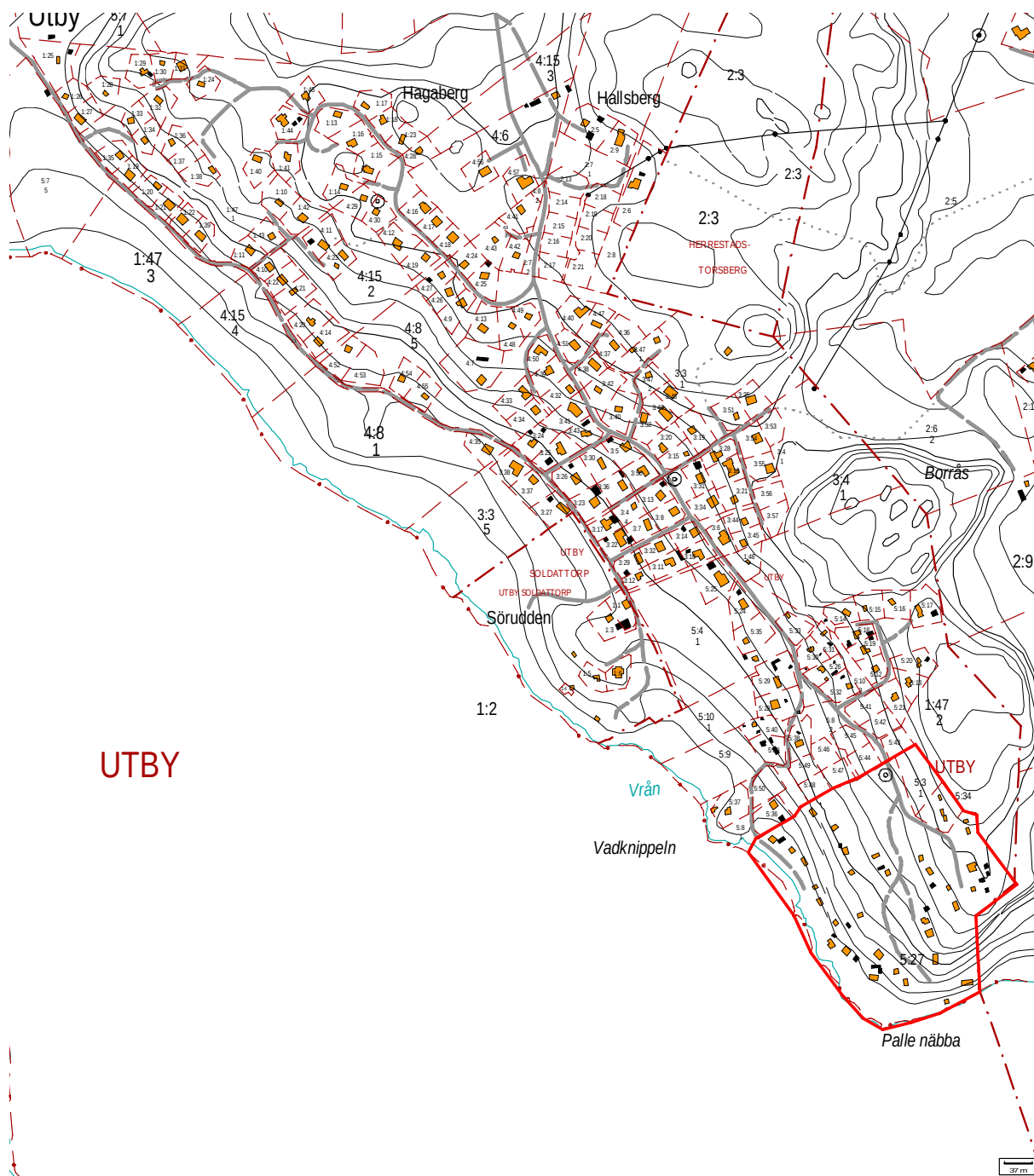




UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för

PALLE NÄBBA

Utby 5:27 och 5:34

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 19 februari 2009
Reviderad den 11 juni 2009

SAMMANFATTNING och TIDIGARE HANDLÄGGNING

Planområdet är beläget i sydligaste delen av Utby. Sommaren 2005 var det ett gemensamt programsamråd för Utby 5:27, 5:34 (nu aktuellt planområde) och de norr därom liggande fastigheterna Utby 5:7, 5:8 och 5:9. Därefter skedde ett gemensamt plansamråd i början av år 2006. Av olika anledningar delades planen i två delar, och den norra planen, innehållande bl a 10 nya villatomter, blev antagen i augusti 2006. Den planen börjar nu bli genomförd. För nu aktuellt område har det skett en långvarig diskussion om bl a VA-frågornas lösning. Under sommaren 2008 har det skett ytterligare samråd med delägarna till Utby 5:27. Nytt formellt samråd för nu aktuell plan skedde i slutet av år 2008.

Inom Utby 5:27 är syftet med nu aktuell plan är att ge en höjning av byggrätterna från nuvarande 60 kvm för varje huvudbyggnad och 15 kvm för tillhörande uthus. Planen anger 110 kvm + 25 kvm. Det får inte byggas garage eller carport. Denna höjning av byggrätten gäller endast under förutsättning att aktuellt bostadshus ansluts till ett spillvattennät som i sin tur är kopplat till kommunens nät. I annat fall gäller den tidigare byggrätten. Sprängning för vägar och VA bör så långt möjligt undvikas. Planen föreslår att det får bildas en bostadsfastighet kring vart och ett av de 31 befintliga bostadshusen. Fastighetsbildningen föreslås ske genom s k klyvning. Om och när klyvning ska ske beslutas av lantmäteriet efter ansökan av någon sakägare (minst en delägare till Utby 5:27). Marken mellan fastigheterna föreslås förbli i gemensam ägo. Planen omfattar även den bebyggda bostadsfastigheten Utby 5:34. Efter det senare plansamrådet har Utby 5:3 strukits ur planområdet (lotterna nr 11 och 12), liksom den tänkta lotten nr 34

När denna detaljplan vinner laga kraft kommer landdelen av nuvarande områdesbestämmelser att upphöra att gälla. Inom detaljplanen upphör de "automatiskt" och inom f d lott nr 34 upphör de genom en särskild bestämmelse.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, ritad på en grundkarta. Kartan är digitalt framställd och dess detaljeringsgrad gör att en utritning i skala 1:500 rekommenderas för att vissa detaljer ska kunna urskiljas ordentligt. (Planens huvudskala är dock 1:1000).

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] planprogram upprättat i maj 2005, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelse nedan
- [x] redogörelse för programsamråd, daterad 15 september 2005
- [x] samrådsredogörelse, daterad 10 februari 2009
- [] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar (ej upprättade av Uddevalla kommun):

- [x] geoteknisk utredning inkl radon, Bohusgeo PM 2006-09-20
- [x] " Rapport 2006-09-18
- [x] bergteknisk utredning, Bergab 23 januari 2006

PLANDATA

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i sydligaste delen av Utby, ca 2 kilometer från länsväg 161. Avståndet till Torps köpcentrum och E6 är ca 3 kilometer.

Detaljplanen omfattar fastigheten Utby 5:34 samt landdelen av Utby 5:27. Utby 5:27 är bebyggd med 31 bostadshus, vars ägare gemensamt äger fastigheten. De är alla medlemmar i Palle Näbba andelsförening som är en ekonomisk förening. Utby 5:27 avstyckades från Utby 5:3 år 1995. Utby 5:34 är en bostadsfastighet som avstyckades från Utby 5:3 år 1998. Kommunen äger ingen mark inom eller i närheten av planområdet.

Planområdets areal är ca 7,2 hektar.



Palle Näbbas festplats inom norra delen av planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

* Kustzonen 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). Kommunen betraktar Utby som en tätort.

* Hafstensfjorden utgör riksintresse för naturvården enligt MB 3:6

* Havsområdet som gränsar till planen är av riksintresse för yrkesfisket enligt MB 3:5.

Miljökvalitetsnormer

* Kustvattenområdet ingår i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Natura 2000, naturreservat

Havstensfjorden utgör ett Natura 2000-område. Naturreservat har bildats den 26 november 2008. Natura 2000-området och naturreservatet gränsar direkt till planområdet i strandkanten.

Översiktsplaner

Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun anger bl a följande:

- *Kommunen ska arbeta aktivt för att kunna erbjuda attraktiva områden med t ex kustboendets och landsbygdens kvalitéer där frågor kring service, avlopp, vattenförsörjning och båtplatser kan lösas.
- *Bebyggelsen i kustzonen bör kunna kompletteras med stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden.
- *Ny bebyggelse ska förläggas till platser inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp.
- *Placering i landskapet och utformning bör anpassas till traktens etablerade bebyggelsemönster.
- *Grundkravet på service ska anses vara uppfyllt om det finns förutsättningar för kollektiva färdmedel som möjliggör dagliga arbets- och inköpsresor till större tätort.
- *Kartorna i översiktsplanen visar i grova drag dels var ny bebyggelse bör tillkomma på ett varsamt sätt, dels var ny bebyggelse inte bör tillkomma. Väl anpassad kompletteringsbebyggelse inom de markerade områdena medför enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enl 4 kap miljöbalken.

Sammanfattningsvis bedömer Miljö och Stadsbyggnad att föreliggande projekt är helt förenligt med intentionerna i ÖP 2002.

Nytt förslag till översiktsplan för Uddevalla kommun är för närvarande ute på samråd. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att föreliggande projekt är helt förenligt även med intentionerna i den nya översiktsplanen.

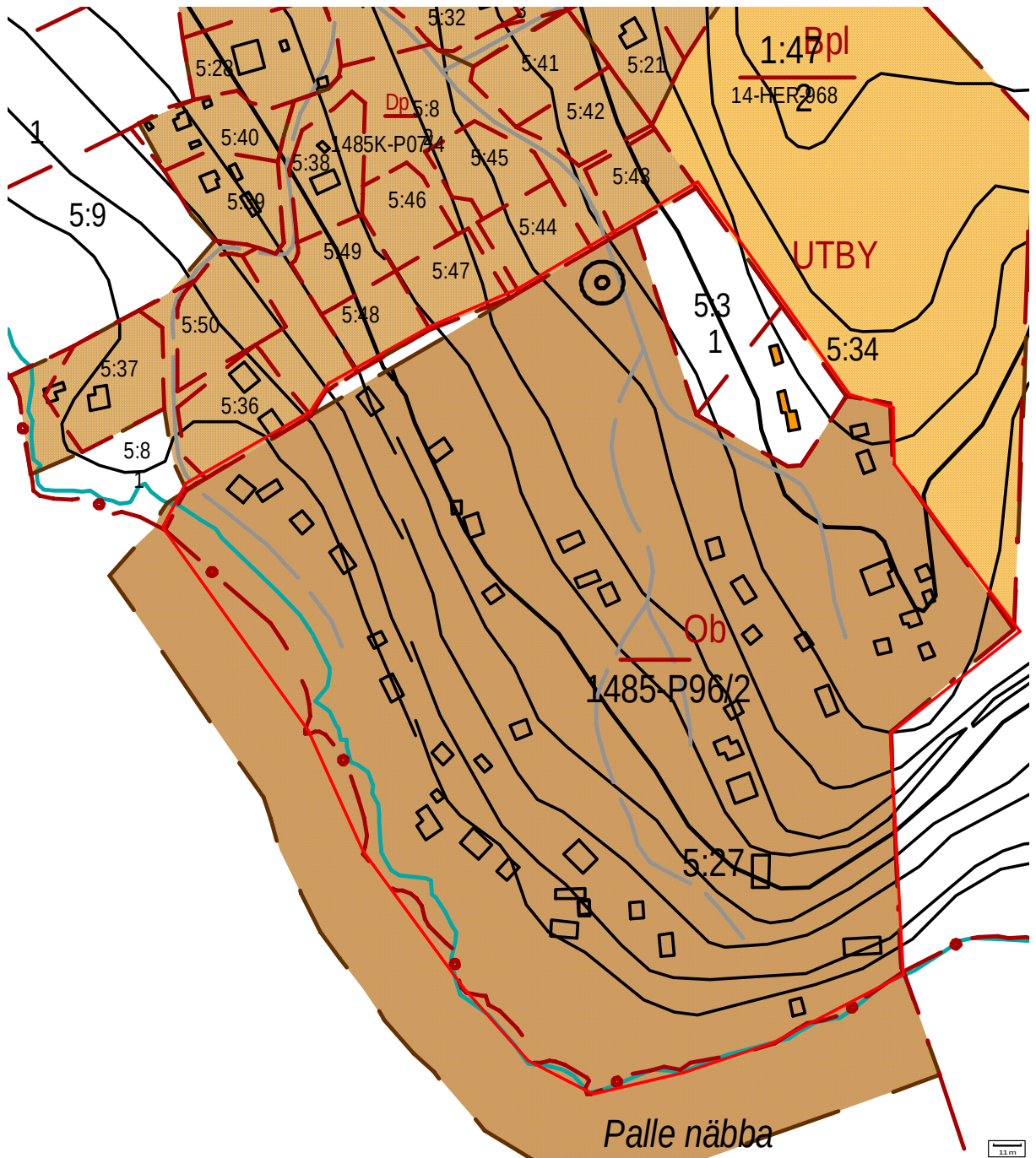
Nuvarande detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom Utby 5:27 gäller områdesbestämmelser, antagna 24 augusti 1995. (Arkivnummer He 111 resp 1485-P96/2). De anger bl a att respektive bostadshus inte får göras större än 60 kvm. Avstyckningar får inte ske och VA-ledningar får inte anläggas. Områdesbestämmelsernas vattenområde ingår inte i denna detaljplan.

Fastigheten Utby 5:34 saknar i dag detaljplan och områdesbestämmelser.

Omedelbart norr om planområdet gäller en detaljplan som är antagen den 17 augusti 2006. (Arkivnummer He 145 resp 1485K-P07/4). Planen vann laga kraft den 8 januari 2007, men bl a de tio nya tomterna fick dessförinnan genomföras med stöd av ett förordnande enligt PBL 13:8. Genomförandetiden löper t o m den 8 januari 2012.

För Utby 5:21 och området norr därom gäller detaljplan **He 123 resp 1485-P2001/20**. Planen är antagen den 13 mars 2001. Genomförandetiden löper t o m den 18 april 2016. För hus som ansluts till VA-nätet är byggrätten per tomt 200 kvm och för hus som har en godkänd lokal VA-lösning är byggrätten per tomt 80 kvm för huvudbyggnad och 25 kvm för uthus. VA-ledningar har nyligen anlagts.



Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser (Ob)

Inom Utby 1:47, öster om planområdet gäller detaljplan **He 10 resp 14-HER-968** fastställd av Länsstyrelsen den 15 januari 1964. Den anger allmän plats-park. Genomförandetid saknas.

Strandskydd

Strandskydd enligt Miljöbalken gäller inte inom planområdet, men däremot inom det vattenområde som gränsar till planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

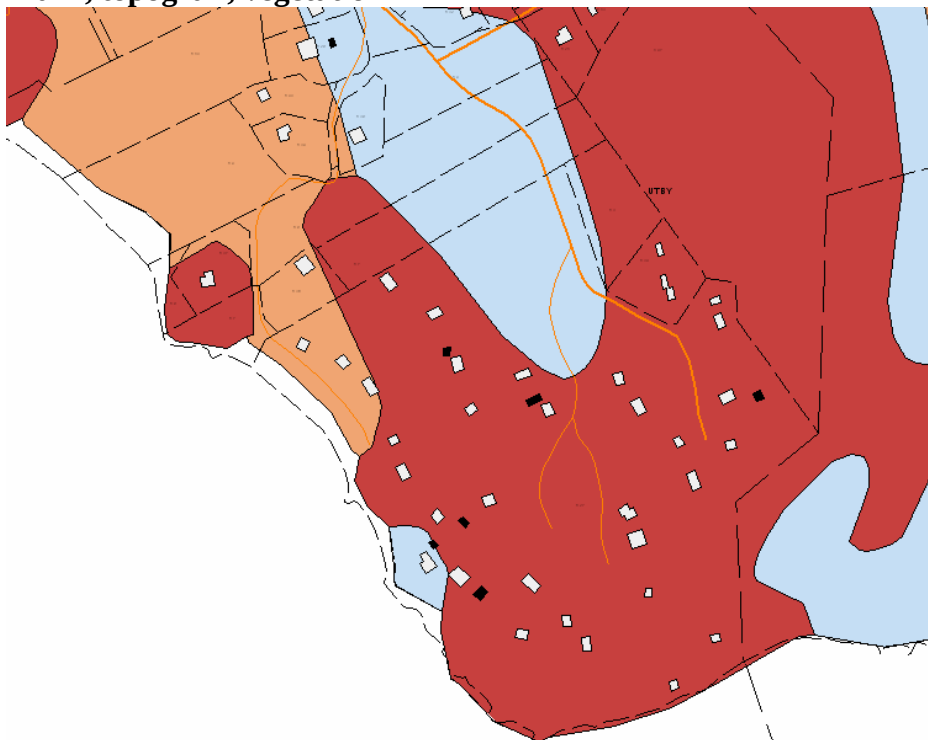
Behovsbedömning av miljöbedömning

Förslaget innebär en översyn och en mindre förtätning av ett befintligt bostadsområde inom Utby tätort. Planen avser ett litet område på lokal nivå och bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ett villkor för att en husägare ska kunna utnyttja planens ökade byggrätt är att huset kopplas till spillvattenledning som ansluts till Uddevalla reningsverk, Skansverket. Om anslutning sker till vattenledning måste spillvattenanslutning också ske, även om inte huset byggs till. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden har den 19 februari 2009 beslutat att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Avvägning enl Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena enligt Miljöbalken. (MB 4:1 och 4:4). Planens kvartersmark omfattar redan ianspråktaga områden. Exploreringen innebär ingen påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden.

Mark, topografi, vegetation



Enligt jordartskartan på föregående sida utgörs marken inom stor del av planområdet av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäckte. (Vinrött på kartan). Där finns enbart låg vegetation. Inom den obebyggda delen av Utby 5:27 utgörs marken av sandig morän. (Ljusblått på kartan). Där finns även skog. Nära stranden finns ett område med postglacial mellansand- grovsand. (Brunt på kartan). Observera att jordartskartan inte upplyser om vad som finns under det ytliga jordskiktet. Hela området är starkt kuperat.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är upprättad av Bohusgeo AB den 20 september 2006. Större delen av området utgörs av berg. För jordområdena gäller följande: Släntstabiliteten inom och intill planområdet är tillfredsställande. För att inte minska grundvattenbildningen bör infiltration övervägas. Vid schaktning t ex för ledningar parallellt med nivåkurvorna bör inverkan på släntstabiliteten kontrolleras. Sammanhängande uppfyllningar bör ej göras utan att inverkan på släntstabiliteten kontrolleras.

Bergtekniska förhållanden

En bergteknisk utredning avseende risk för ytliga ras/blocknedfall har utförts av Bergab den 23 januari 2006. Fyra områden med viss risk för ytliga ras/ blocknedfall har identifierats. Sannolikheten för spontana ras/blocknedfall bedöms dock som liten och inga åtgärder bedöms därför vara nödvändiga i nuläget. En ny besiktning inom tio år rekommenderas för att kunna upptäcka stabilitetsförändringar orsakade av frost- och rotsprängning etc. Föreningen som förvaltar och kommer att förvalta Utby 5:27 förbinder sig att ombesörja alla framtida besiktningar och de åtgärder som krävs för att eliminera risken för framtida bergas.

Radon

Markradonundersökning har utförts av Bohusgeo AB den 20 september 2006, se geoutredningen. Marken klassas som lågradonmark. Inga åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt. Radonfrågan behandlas rutinmässigt i bygglov och byggsamråd.

Fornlämningar

Bohusläns museum har den 4 april 2006 utfört en arkeologisk utredning i området. Enligt E-brev från Oscar Ortman, daterat 7 april 2006, visar resultatet att inga ytterligare antikvariska insatser krävs.

Bebyggelse och service

På Utby 5:27 finns 31 bostadshus/fritidshus på ofri grund. De flesta husen är på 30-60 kvm. Några av dem är mer eller mindre åretruntbebodda, men de flesta används som fritidshus. Därutöver finns ganska många uthus. Inom Utby 5:34 finns ett fritidshus.

Norr om planområdet finns 10 villatomter, av vilka de flesta nu är bebyggda. Längre norrut finns det ganska många fritidshus och några åretrunthus. Eftersom VA-ledningar nyligen har framdragits, och detaljplanen medger "åretruntstora" hus, kan man förvänta sig att åretruntboendet kommer att öka.



Många hus har en hänförande havsutsikt

Inom nuvarande Utby 5:27 föreslås en höjning av byggrätterna från nuvarande 60 kvm för varje huvudbyggnad och 15 kvm för tillhörande uthus. Planförslaget anger 110 kvm + 25 kvm. Det får inte byggas garage eller carport. Denna höjning av byggrätterna förutsätter att respektive bostadshus ansluts till ett spillvattennät som i sin tur är kopplat till kommunens nät. I annat fall gäller den nuvarande byggrätten. Vid eventuell rivning och nybyggnad av huvudbyggnad ska denna placeras minst 4 meter från tomtgränsen. Vid tillbyggnader tillämpas brandskyddsreglerna utan något strikt minsta avstånd till tomtgräns. Eventuella nya uthus ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Sprängning för vägar och VA bör så långt möjligt undvikas. Planen anger att det får bildas en bostadsfastighet till vart och ett av de 31 befintliga bostadshusen. Om och när fastighetsbildning ska ske beslutas av andelsföreningen som organiserar alla delägare till Utby 5:27. Marken mellan fastigheterna föreslås förbli i gemensamt ägo. De röda linjerna på plankartan anger förslag till tomtgränser. Se även genomförandebeskrivningen.

På Utby 5:27 finns i dag fyra byggnader för gemensamt bruk. Det är två pumphus, en "scenbyggnad" vid festplatsen samt en sjöbod. Alla dessa ges byggrätt i planen (B1). Sjöboden får möjlighet att byggas till och kan t ex inrymma bastu. Bostad får inte inredas i någon av dessa byggnader.

Inom Utby 5:34 föreslås en byggrätt där huvudbyggnaden får vara något högre än inom 5:27. Här medges även garage och carport.



Utby 5:34

Avståndet till Torps köpcentrum är ca 2,5 kilometer. Där finns ett mycket omfattande utbud av kommersiell service, inklusive två stora livsmedelsbutiker. Vårdcentral finns vid Lingatan i Herrestad/Källdal, på ett avstånd av ca 4,5 kilometer. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 10 kilometer.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Området är mycket kuperat, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade.

Lek och rekreation, naturmiljö

Inom och intill planområdet finns naturområden som fungerar mycket väl för lek- och rekreation. De minsta barnen förutsätts leka på respektive tomt. Om föreningen så beslutar får lekplats anläggas inom allmän plats.

Busstrafik

Närmaste busshållplats finns där Tåbergsvägen ansluter till länsväg 161. Gång- och cykelavståndet dit är ca 2,3 kilometer. Lv 161 trafikeras av linje 375 och Lysekilsbussarna vilket innebär goda allmänna kommunikationer till Torps köpcentrum och till Uddevalla centrum samt västerut mot Rotviksbro. Några skolbusssturer kör in Tåbergsvägen fram till det s k Heden-Knaltenkrysset, halvvägs mot Utby. Skolbussarna får även användas av allmänheten.

Vägar och parkering

Området trafikmatas via Tåbergsvägen, som utgör Utbys huvudtillfart. Vägens standard inom de bebyggda områdena medför att bilarnas hastigheter inte kan överstiga 30 km/timma. Någon farthöjande ombyggnad är inte sannolik.

Planen medger utbyggnad av en ändamålsenlig vändplats där Tåbergsvägen slutar, inom planområdets norra del. Vändplanen måste minst ha en storlek som klarar renhållningsordningens krav. Eftersom befintliga korsvägar inom Utby är mycket trånga anser Miljö och Stadsbyggnad att det bör finnas utrymme och möjlighet till backvändning för lastbil med semitrailer, t ex fordon för transport av grävmaskiner. I annat fall måste sådana fordon backa mycket långa sträckor. Miljö och Stadsbyggnad anser däremot att lastbilar med vanliga släp, 24- 25 meter långa, genom skyltning eller på annat sätt, borde uppmanas att inte köra in i Utby. Sådana fordon får föra över lasten från släpet till dragbilen utanför området. Lastbilsförare med t ex husleveranser är ganska vana vid detta förfarande. Dock bedöms föreslagen vändyta även medge backvändning med så långa fordon om den iordningställs på rätt sätt. Som jämförelse kan nämnas att dagens vändplan har ca 5 meters radie. I ett hörn av vändplatsytan medges också uppställning av en sopcontainer.

I den norra delen av 5:27 finns en gemensam parkering som nyttjas av flera husägare. Inom området finns också några små p-platser. Om föreningen så beslutar får det anläggas ytterligare små P-platser inom ”allmän plats, natur”, eller ”lokalväg”.

Planen medger inte att det uppförs carport eller garage på respektive tomt inom nuvarande Utby 5:27, eftersom det i så fall skulle förändra områdets karaktär alltför mycket. Inom Utby 5:34 medges dock garage och carport.

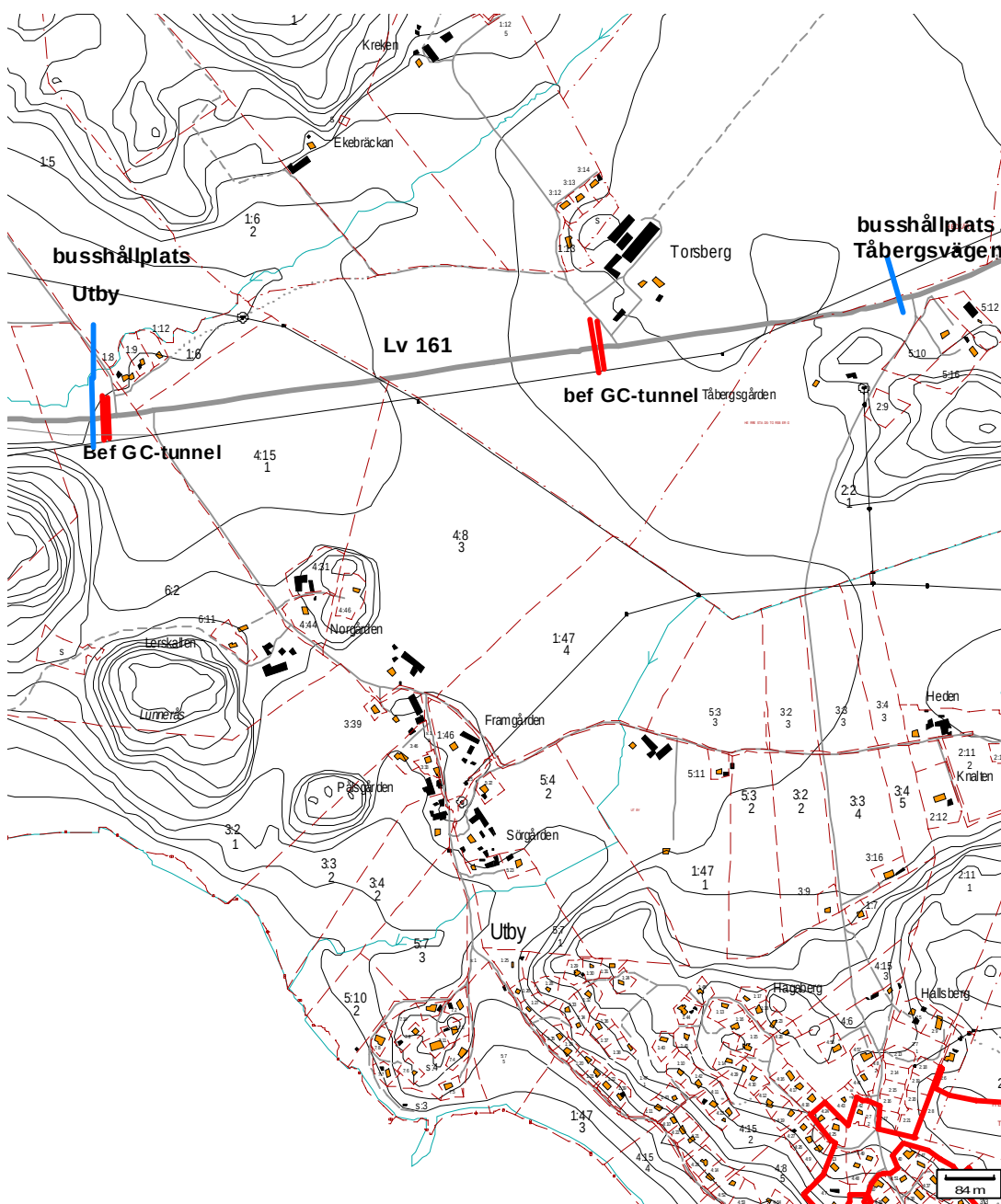
Sprängning för vägar och VA inom Utby 5:27 bör så långt möjligt undvikas för att slå vakt om den nuvarande ganska unika miljön. Det är därför inte tänkt någon ytterligare utbyggnad av körvägar inom planområdet.

Trafiksäkerhetsfrågor i Utby

Det enda egentliga trafiksäkerhetsproblemet för skolbarnen i Utby är sträckan utefter Tåbergsvägen, på den sträcka som löper mellan Hagabergsvägen och skolbusshållplatsen ca 650 meter norrut. Inom övriga Utby är bilarnas hastigheter låga och på många av vägarna är trafikmängderna små eller mycket små. På många ställen finns det lågtrafikerade parallellvägar till Tåbergsvägen och på vissa håll finns det, eller går det att ordna, gångstigar. För att förbättra skolbarnens väg till skolbusshållplatsen kommer det att byggas en gångbana eller gångväg utefter Tåbergsvägen, från Hagabergsvägen fram till skolbusshållplatsen. Föreningen arbetar just nu med detta projekt.

Miljö och Stadsbyggnad vill också peka på att det finns ett gångstråk mellan Utby bostadsområde och länsväg 161 som är betydligt säkrare för fotgängare än Tåbergsvägen ut till länsväg 161. Det bättre stråket går på Söruddevägen, förbi Utby by och på befintlig väg fram till busshållplatsen *Utby*. (Nära den plats där Holma handel låg). Där finns också en gångtunnel under länsväg 161. Tåbergsvägen fram till lv 161 är mer trafikerad och vid busshållplatsen *Tåbergsvägen* finns ingen

gångtunnel. Närmaste gångtunnel finns 300 meter västerut vid busshållplatsen *Torsbergs gård*. Eftersom lv 161 är hårt trafikerad och tillåter 90 km/timma är gångtunnlar en mycket viktig säkerhetsfaktor.



Teknisk försörjning

Spillvatten och vatten

För att husen inom nuvarande Utby 5:27 ska kunna byggas större än de nuvarande 60 kvm förutsätter planen att anslutning sker till kommunens spillvattennät (avlopp), vilket har två förbindelsepunkter i gränsen mot Utby 5:27. Där finns även förbindelsepunkt för vatten. Kommunen är inte beredd att bygga något VA-nät inom 5:27 varför andelsföreningen själv måste ombesörja detta. Samordning bör ske med ägarna till Utby 5:34. Ur kommunens synpunkt är det önskvärt att alla hus inom planområdet ansluts till spillvattennätet. För de hus som eventuellt inte skulle bli anslutna kvarstår den gamla, lägre byggrätten.

De befintliga vattentäkterna för Utby 5:27 har förhöjda salthalter. Genom anslutning till kommunens nät får området god tillgång på dricksvatten. De hus som ansluts till vattenledningen måste också anslutas till spillvattennätet.

Sprängning för vägar och VA inom Utby 5:27 bör så långt möjligt undvikas. Eftersom VA-nätet inom Utby 5:27 ännu inte är detaljprojekterat kan det i vissa fall bli aktuellt med servitut el dyl över kvartersmark trots att u-område inte finns på plankartan.

Varje hus inom planområdet som ansluts innebär att utsläppen av närsalter mm till Havstensfjorden minskas. Inom övriga Utby kommer sannolikt samtliga hus att inom något år ha blivit anslutna till kommunens reningsverk Skansverket, vilket innebär en drastisk minskning av näringsutsläppen till fjorden.

Dagvatten

Det är inte planerat någon större förändring av dagvattenhanteringen inom planområdet. Dock bör givetvis tillses att inte dagvatten skadar hus och tomter. Inom Utby 5:27 bör föreningen= markägaren i samråd med respektive husägare vid behov se över dagvattenhanteringen så att genomgående dagvatten i möjligaste mån leds via allmän plats och inte över de nya bostadsfastigheterna. Om åtgärder erfordras bör dagvattenrör så långt möjligt undvikas, till förmån för ytliga lösningar såsom diken etc. På grund av den bergiga terrängen och de relativt små byggrätterna är det inte realistiskt att kräva samma fördröjnings/ reningsmagasin för dagvatten som krävs inom övriga delar av Utby. Sådana magasin skulle bli mycket kostsamma i förhållande till den relativt lilla ökningen av byggrätten som planen medger, (allt under förutsättning att anslutning sker till kommunens spillvattennät). Vidare skulle dagvattenmagasin kunna innebära omfattande uppfyllnader eller sprängningar, vilket inte är önskvärt i den speciella miljö som Utby 5:27 i dag utgör. Miljö och Stadsbyggnad menar att det är liten risk för att planen skulle medföra en ökning av dagvattenutsläpp som innebär att oönskade ämnen når Havstensfjorden. Den närmast totala VA-sanering, och därmed minskning av utsläppen från tomter, som kommunen redan har gjort i resten av Utby bör beaktas när effekterna av den relativt lilla ökningen av byggrätterna i detta relativt lilla planområde studeras.

Enligt Utby samfällighetsförening får inte dagvatten avledas till föreningens vägdiken.

Övrigt

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivning. Braskaminer får enbart användas för skivseleldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt, bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

För sophämtningen svarar det kommunägda bolaget Uddevalla Energi.

Alla kostnader för eventuella ändringar av teleanläggningar bekostas av exploatören.

Alla kostnader för eventuella ändringar av elnätsanläggningar bekostas av explo-
atören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för drift och underhåll av allmänna platser inom
planområdet, d v s vägar och naturmark. Kommunen är inte heller ansvarig för
VA inom planområdet.

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

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skä-
let är bl a att grannerättsliga frågor lättast kan bevakas genom bygglovförfaran-
det.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad
Renritning:	Simone Augustsson, Miljö och Stadsbyggnad
Hemsida:	Jane Bensow, Miljö och Stadsbyggnad
Exp mm:	Eva Schröder, Miljö och Stadsbyggnad
Lantmäteri frågor:	Elisabet Roos, Kommunala lantmäterimyndigh
Genomförandefrågor:	Johnny Karlsson, Tekniska kontoret
VA-frågor:	Tekniska kontorets VA-avdelning

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt