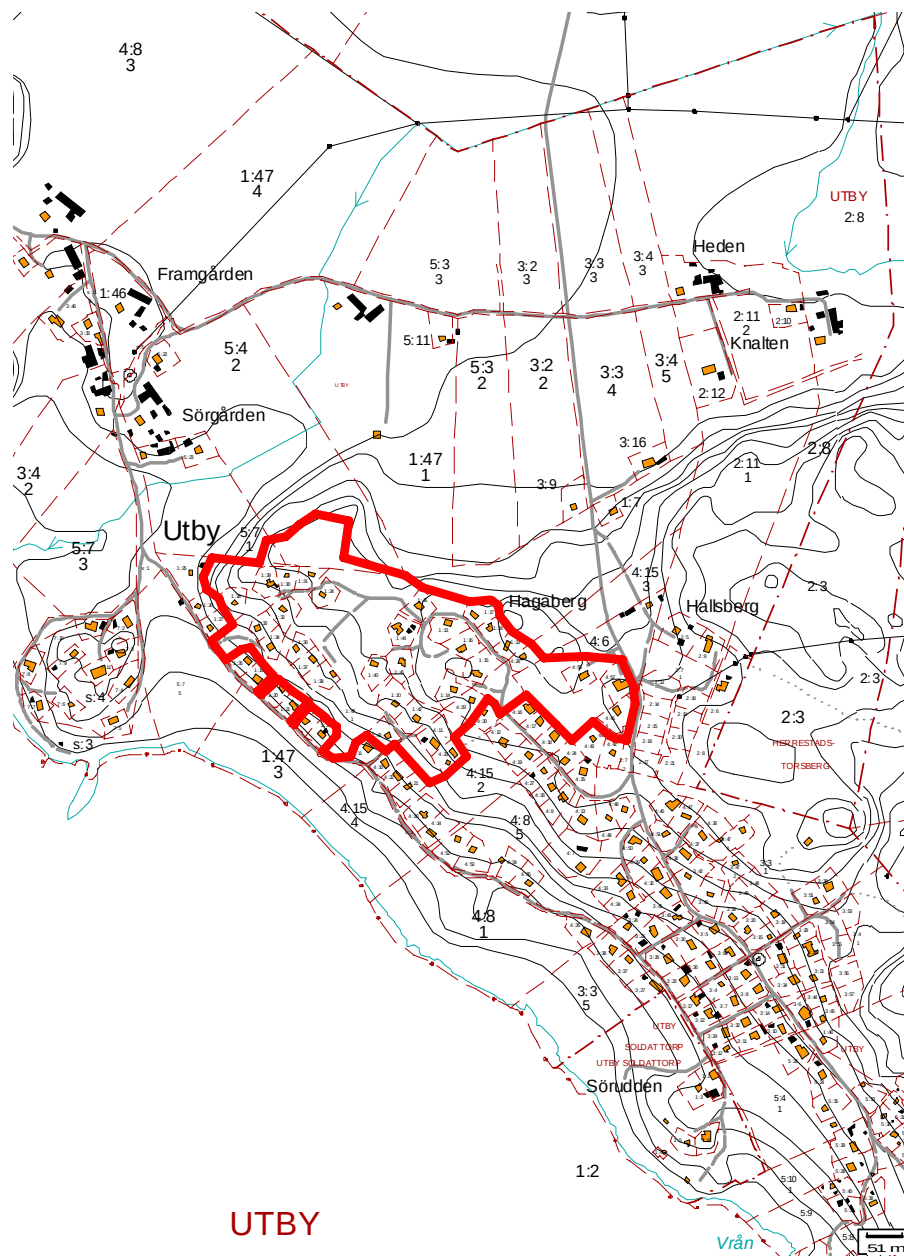




UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

HAGABERGSOMRÅDET i UTBY UTBY 1:47 mfl

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 1 september 2008
Reviderad den 14 maj 2009

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Utby. Bl a ingår delar av Hagabergsvägen och Söruddevägen i planen.

Ägarna till flera bostadsfastigheter vid Hagabergsvägen och Söruddevägen har begärt att få höjda byggrätter, liksom har skett och sker vid VA-utbyggnader på andra håll i Utby. Vidare finns önskemål om nya tomter från ägaren av en stamfastighet.

Vid programsamrådet föreslogs 16 helt nya villatomter samt höjda byggrätter för 38 befintliga bostadstomter. Några av dessa har tillfart från Söruddevägen men de flesta har tillfart från Hagabergsvägen/ Tåbergsvägen. Alla tomter måste anslutas till det kommunala VA-nätet. Efter programsamrådet togs ett antal av de tänkta nya tomterna bort och en av dem flyttades. Se redogörelsen för programsamrådet. Efter plansamrådet har ytterligare några tomter tagits bort. Se samrådsredogörelsen. Utställningshandlingen innehåller 5 helt nya tomter och 36 befintliga tomter. Några av de senare får utökas.

Kommunen anser att området är väl lämpat för nya villor och rent allmänt är det mycket positivt att nya bostäder tillkommer i en ort som Utby, vilken ligger nära kusten, nära staden och nära Torps köpcentrum samt med en god kontakt med E6.

HANDLINGAR

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling)
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] planprogram upprättat 12 februari 2007, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelse nedan
- [x] redogörelse för programsamråd
- [x] samrådsredogörelse
- [x] utlåtande efter utställning
- [x] fastighetsförteckning

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

- [x] geoteknisk utredning, Bohusgeo 25 aug 2008
- [x] radonutredning, Bohusgeo 25 aug 2008
- [x] bergteknisk utredning, Bergab 20 dec 2006, rev 3 april 2007
- [x] trafikbullerutredning, Soundcon 8 maj 2008
- [x] dagvattenutredning, BBK 10 oktober 2008

PLANDATA

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Utby.

Planområdets areal är ca 12 hektar.

All mark inom och intill planområdet är privatägd. En stamfastighet berörs av föreslagna nya tomter, Utby 1:47. Kommunen äger ingen mark inom eller intill planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken, Natura 2000

Planen berörs av följande riksintressen:

- * 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 i detta avseende Utby som en tätort.
- * Kustzonen utgör riksintresse för yrkesfisket.
- * Havstensfjorden ingår i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som ska skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.
- * Hafstensfjorden utgör riksintresse för naturvården enligt MB 3:6 Fjorden utgör ett Natura 2000-område och Länsstyrelsen har i november 2008 bildat ett naturreservat för fjorden och vissa strandområden. Planområdet ligger utanför reservatet och utanför Natura 2000-området.

Översiktsplanen

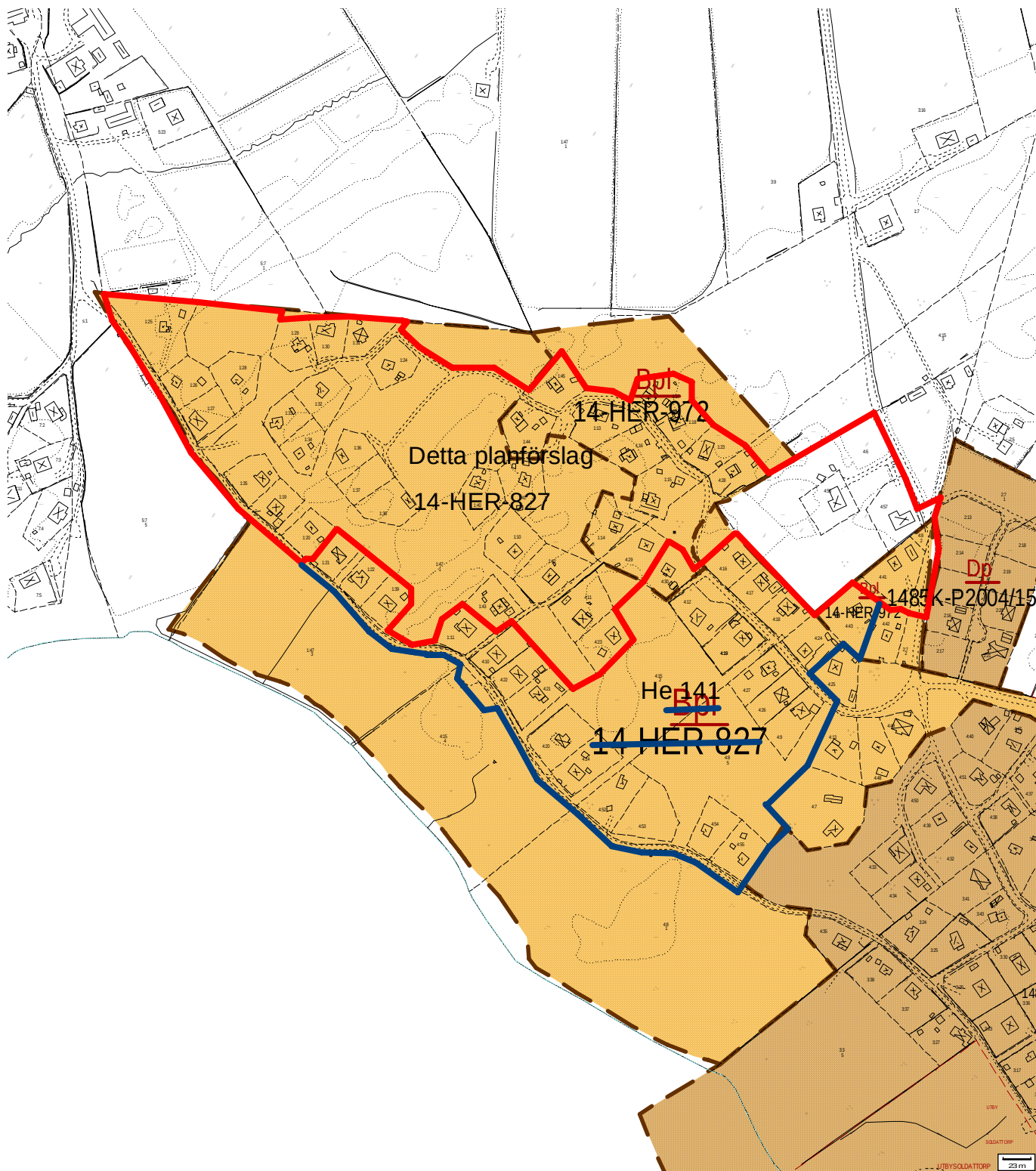
Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun anger bl a följande:

- *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 med-

för enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap miljöbalken.

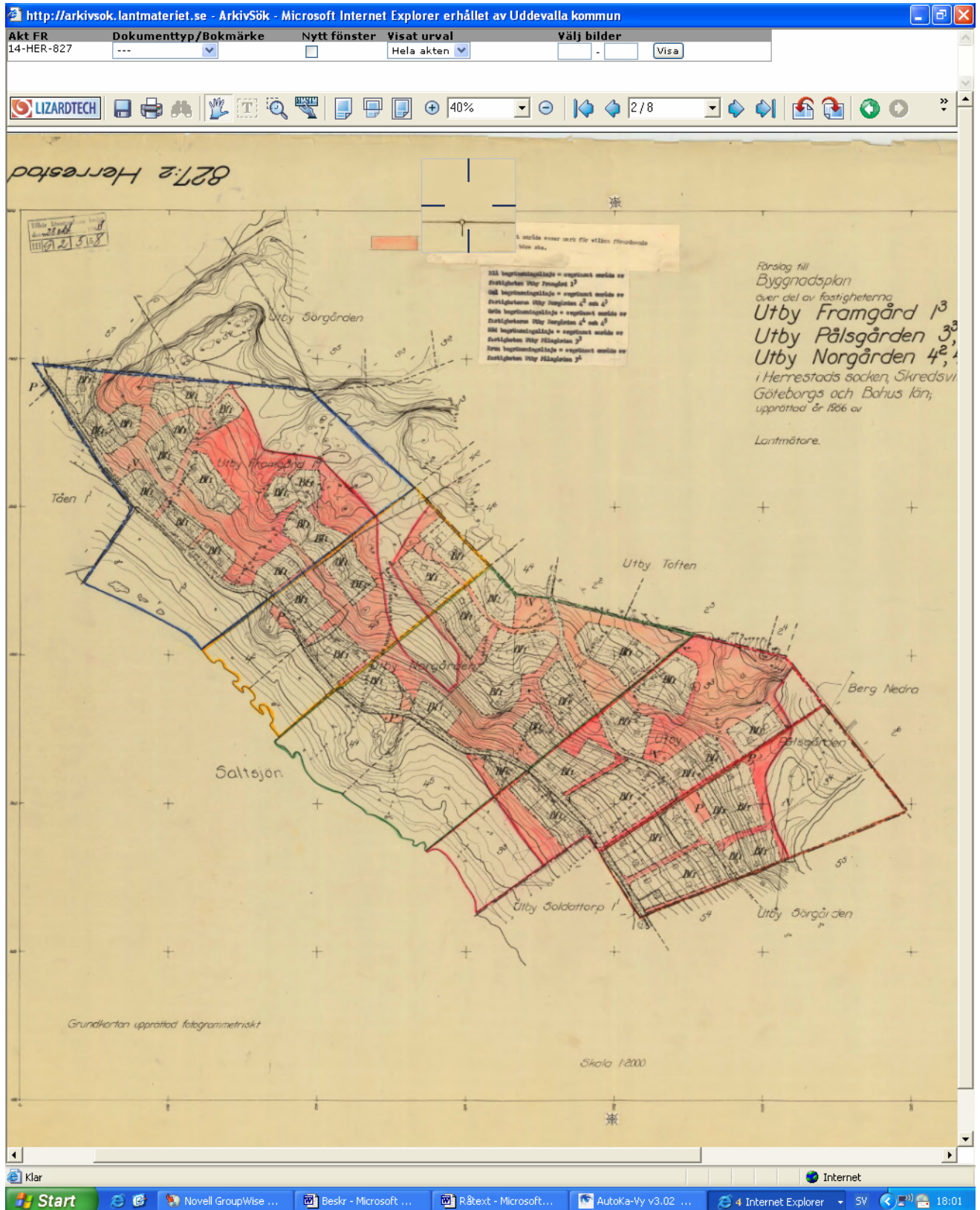
Förslag till en ny översiktsplan är ute på samråd. Vad gäller Utby är intentionerna oförändrade jämfört med ÖP 2002. Sammanfattningsvis bedömer Miljö och Stadsbyggnad att föreliggande projekt är helt förenligt med intentionerna i översiktsplaneringen.

Detaljplaner samt gällande förordnanden enligt PBL 6:19/ 113§ BL



Följande detaljplaner gäller inom och intill planområdet

Inom stora delar av planen gäller detaljplan **He 5** (14-HER-827). Den anger bostadsändamål och de allra flesta tomterna är bebyggda. Byggrätten per tomt är sammanlagt 80 kvm för huvudbyggnad och uthus. Planen är fastställd av Länsstyrelsen den 28 oktober 1958. Genomförandetid saknas. Delar av plan **He 5** omfattas av ett förordnande enligt 113§ BL / PBL 6:19, se kartan nedan.



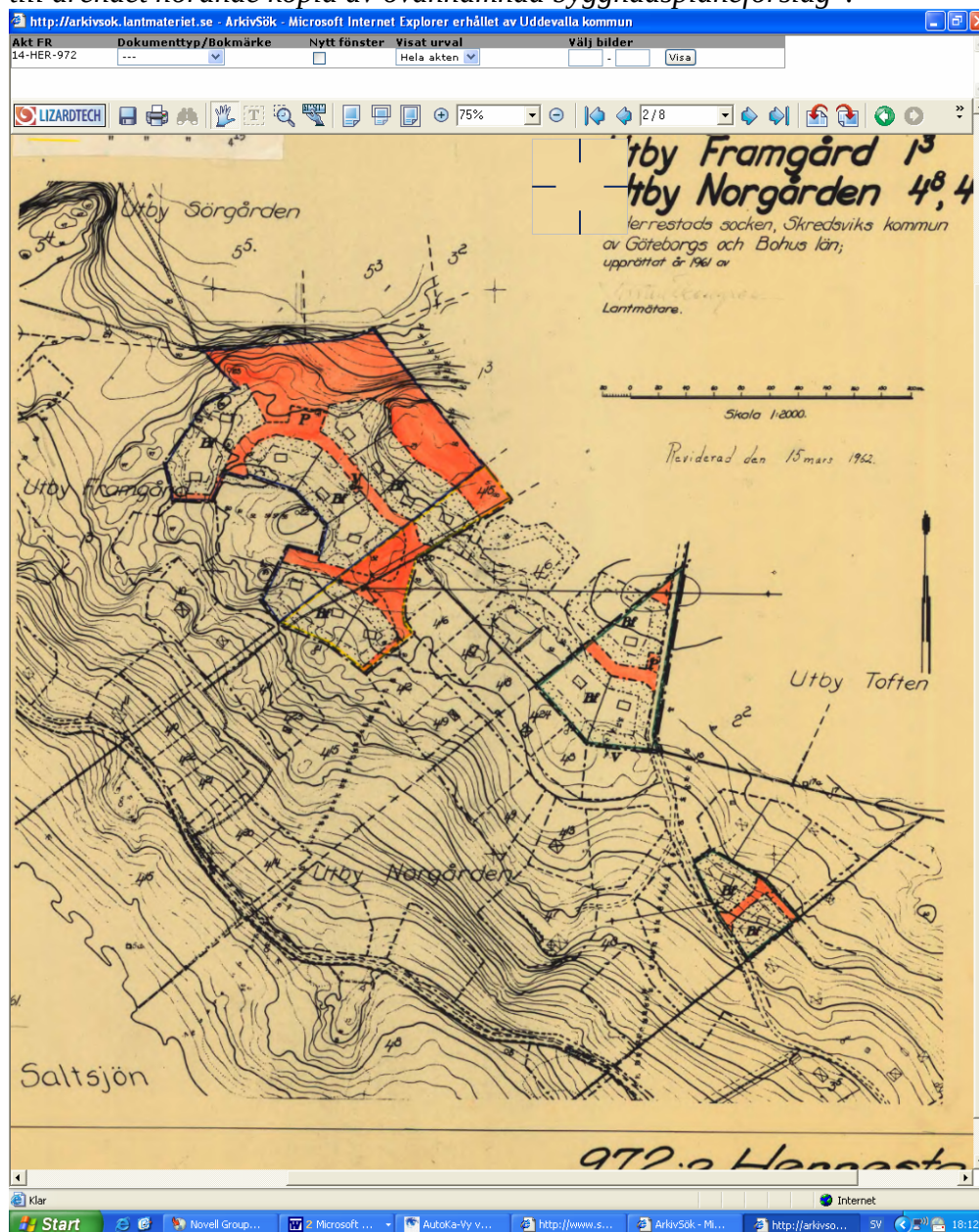
Förordnandet innebär att "ägarna av fastigheterna Utby Framgård 1:3, Utby Pålsgården 3:3 och 3:4, Utby Norgården 4:2, 4:3, 4:4 och 4:5 skola utan ersättning upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats och som angivits med röd färg å en till ärendet hörande ozalidkopia av ovannämnda byggnadsplaneförslag".

De områden som berörs av förordnandet är i planförslaget angivet både som allmän plats och som kvartersmark.

Inom mindre delar av planområdet gäller detaljplan **He 11**, (14-HER-972), fastställd av Länsstyrelsen 5 februari 1964. Planbestämmelserna är i huvudsak identiska med He 5 ovan. Genomförandetid saknas.

Delar av plan **He 11** omfattas av ett förordnande enligt 113§ BL / PBL 6:19.

Förordnandet innebär att "ägarna av fastigheterna Utby Framgård 1:3, Utby Norgården 4:8 och 4:15 skola utan ersättning upplåta all den inom samma fastigheter belägna obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats och som angivits med röd färg å en till ärendet hörande kopia av ovannämnda byggnadsplaneförslag".



Inom ovanstående planområden har det ännu inte bildats någon gemensamhetsanläggning resp samfällighetsförening för ”allmän plats park”. Inom delar av ”allmän plats, väg” finns det däremot en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av 6:16/113-förordnande inom ny kvartersmark. Det gäller följande platser:

1 Inom de nya tomterna 1-5.

2 Utökningen av Utby 1:11, 1:14, 1:38, 1:39, 1:42, 4:11 och 4:23.

Detaljplanen kan inte antas förrän ansökningen har avgjorts.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner, vilka är för bostadsändamål:
Öster om planområdet gäller detaljplan **He 130** (1485K-P2004/15). På varje tomt medges 250 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 50 kvm byggnadsarea för uthus. Området är för närvarande under utbyggnad. Genomförandetiden upphör den 17 dec 2014.

Söder planområdet gäller detaljplan **He 141** . På varje tomt medges 200 kvm byggnadsarea. Genomförandetiden upphör den 21 september 2012.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljöbedömning

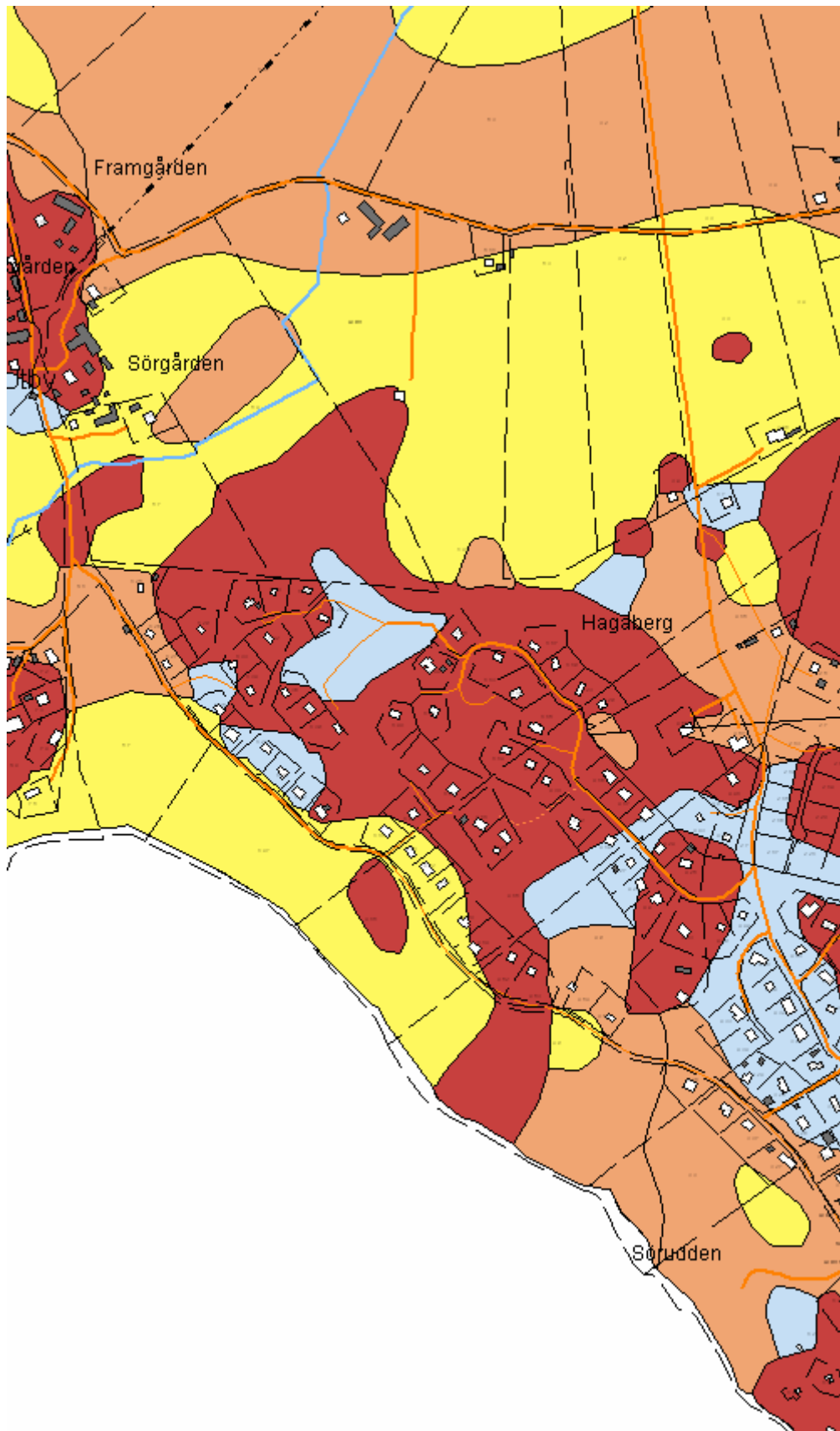
Förslaget innebär en utvidgning och en komplettering av ett befintligt bostadsområde, Utby tätort. Planen avser ett litet område på lokal nivå och bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 februari 2008 att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte någon miljöbedömning. Reglerna om detta finns i Plan- och Bygglagen samt i Miljöbalken.

Avvägning enl Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena enligt Miljöbalken. (MB 4:1 och 4:4). Exploateringen innebär ingen påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden. Planområdet är en utveckling av Utby tätort.

Mark, topografi, vegetation och geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan utgörs marken inom en stor del av planområdet av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäckte (Rött område på kartan). Där finns enbart låg vegetation. Inom ett mindre område finns lera. (Gult område). Inom övriga delar av planen består ytskiktet av sandig morän. (Brunt) På flera ställen har skogen avverkats på senare år. Observera att jordartskartan inte upplyser om vad som finns under det ytliga jordskiktet. Redovisningen av gränsen mellan olika jordarter är inte exakt eftersom jordartskartan i original har mycket liten skala.



Utdrag ur jordartskartan

Geoteknisk utredning har upprättats av Bohusgeo den 25 augusti 2008. Med ledning av utförda beräkningar bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande. Den planerade exploateringen bedöms inte medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande. I samband med pro-

jektering av nya hus kan i vissa fall kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar erfordras.

Om förändringar av Söruddevägens höjdsättning skulle planeras måste först släntstabiliteten kontrolleras så att säkerhetsfaktorn inte kan komma att understiga av Skredkommissionen fastlagda värden.

Särskild planbestämmelse finns. Där anges att anvisningarna i Bohusgeos utredning ska beaktas, såväl vad gäller allmän plats som kvartersmark. Ytterligare en särskild bestämmelse har införts om Söruddevägen.

Bergrasrisker

En bergteknisk utredning avseende risk för ytliga ras/blocknedfall har av konsultfirman Bergab utförts inom stora delar av Utby. Den utpekar ett antal ”problempunkter” som ligger inom eller i närheten av denna plan. Miljö och Stadsbyggnad kommenterar dessa i nästa stycke. Numreringen nedan är enligt Bergabs utredning.

Det åligger markägaren att åtgärda problemen för att minska risken för skador på människor och egendom, oavsett om åtgärder är ett krav för bygglov eller inte. Kommunen kan i speciella fall förelägga markägaren om åtgärder eller avspärning även om inte något bygglov eller planläggning är aktuell. Samråd kommer att ske om detta med Räddningstjänsten.

Problempunkter inom och i närheten av planen enligt Bergab, samt MSBs kommentarer

2 Löst block med kantlängd 0,2 meter på 1 meters höjd. Skrotas
MSB anser att frågan inte berör någon bostadsfastighet.

3 Stora bergpartier utan tydligt bottenstöd, lösa block samt mer uppspruckna partier. Skrotning, bultning samt eventuellt betongkontreforer och nätning
MSB anser att frågan inte berör planområdet eller exploateringen. Eventuellt nedfall sker bort från bostadsfastigheten Utby 1:17

4 Blockbrant med större block vilande i jord. Kan på sikt komma i rörelse på grund av underminering. Rensas bort eller förses med stöd.
MSB anser att problemet enbart berör den befintliga fastigheten Utby 1:17 och att åtgärder ligger i fastighetsägarens intresse att utföra oavsett denna detaljplan. Särskild planbestämmelse, b1, har införts.

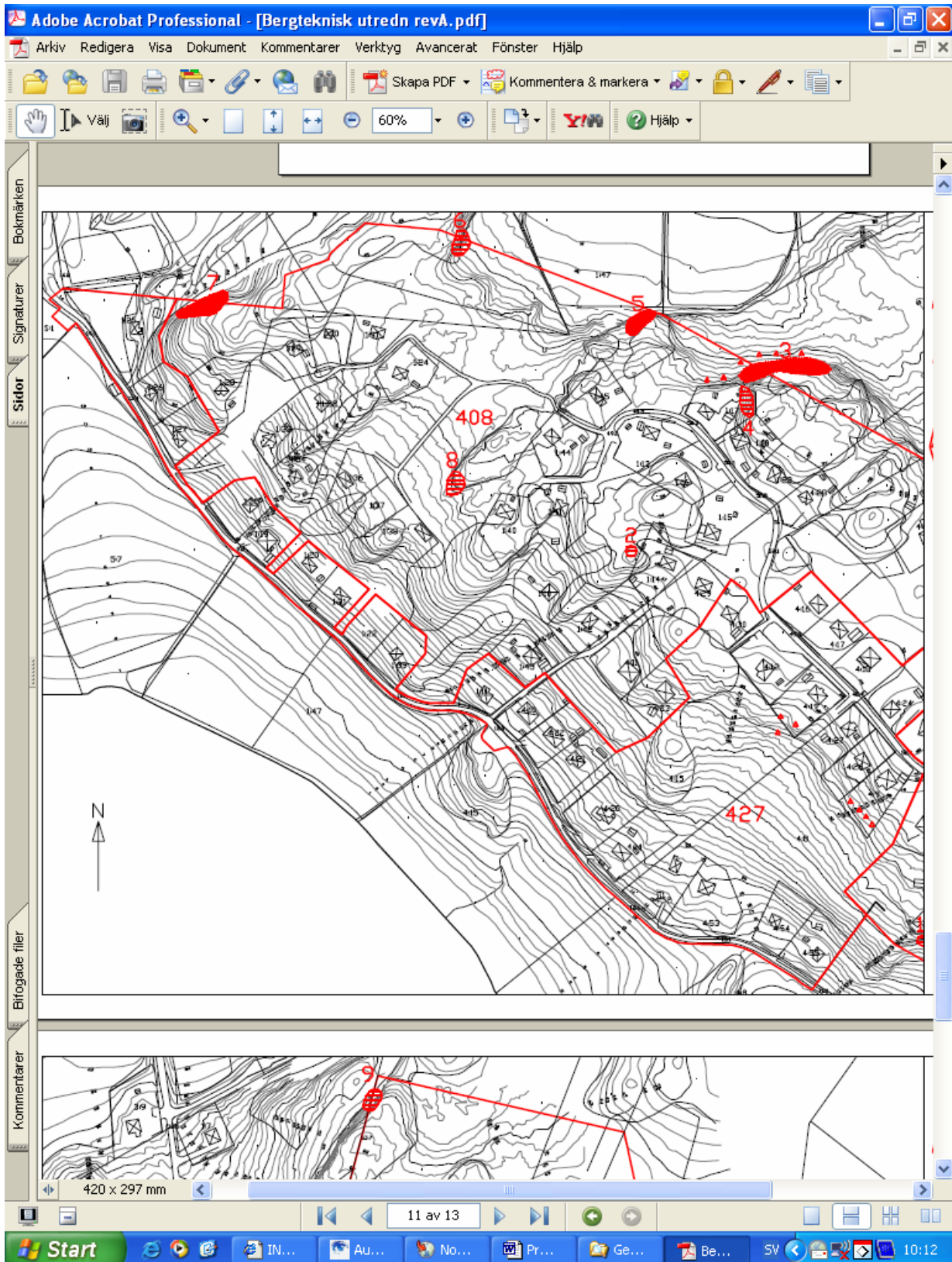
5, 6 MSB anser att dessa inte berör planområdet eller exploateringen. De ligger något utanför planområdet och eventuellt nedfall sker bort från planområdet.

7 Block med begränsat bottenstöd ca 0,5 – 1,5 m³ på ca 5 m höjd bultas fast. Risk för utfall av tunna skivor, skrotas samt nätas eventuellt för att minska underhållet.

MSB anser att dessa kan påverka planen. Det är angeläget att bygglov inte beviljas förrän det kan garanteras att nödvändiga åtgärder genomförs. Särskild planbestämmelse, b1, har införts.

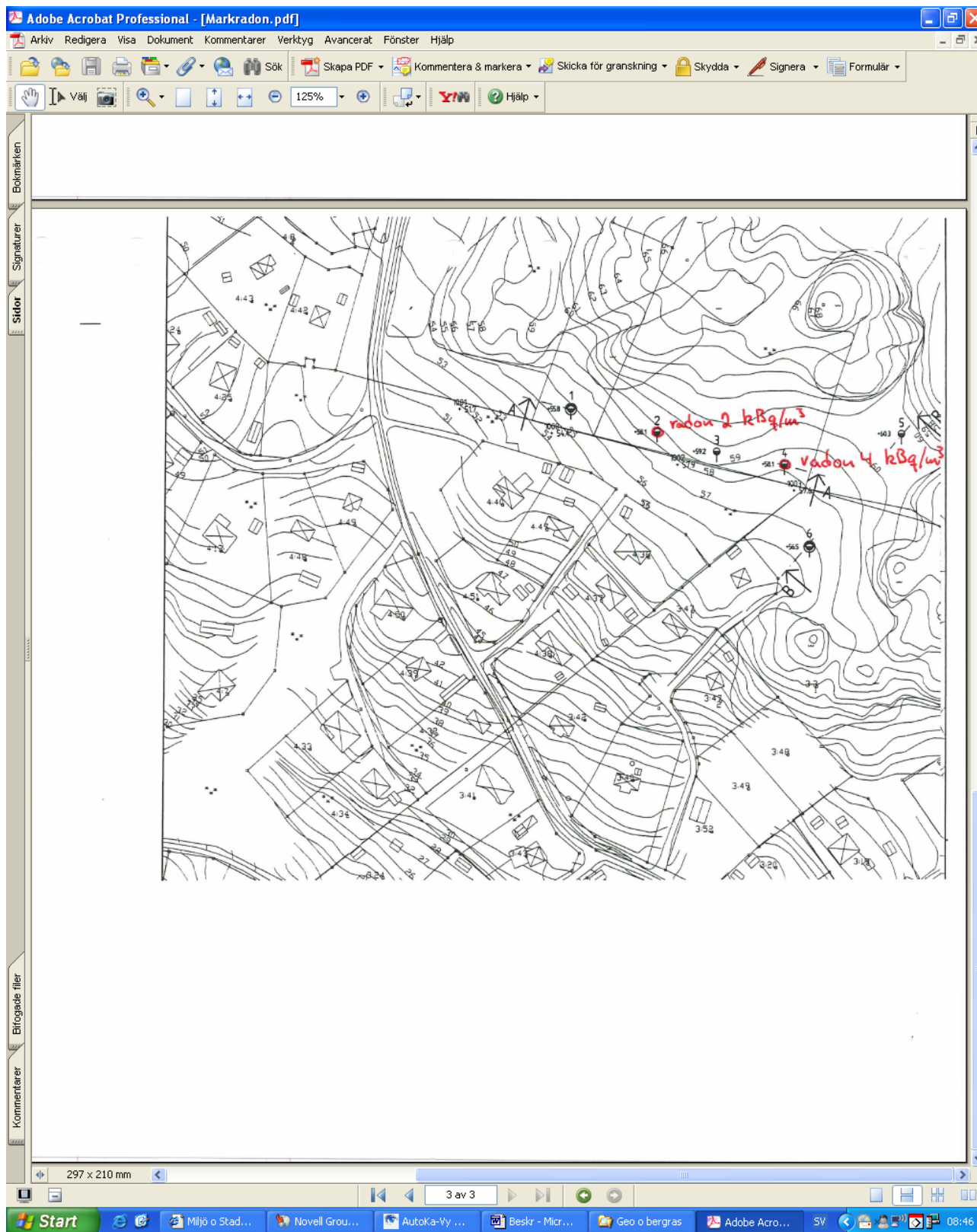
8 Enstaka lösa skivor 0,3 m kantlängd. Skrotas.

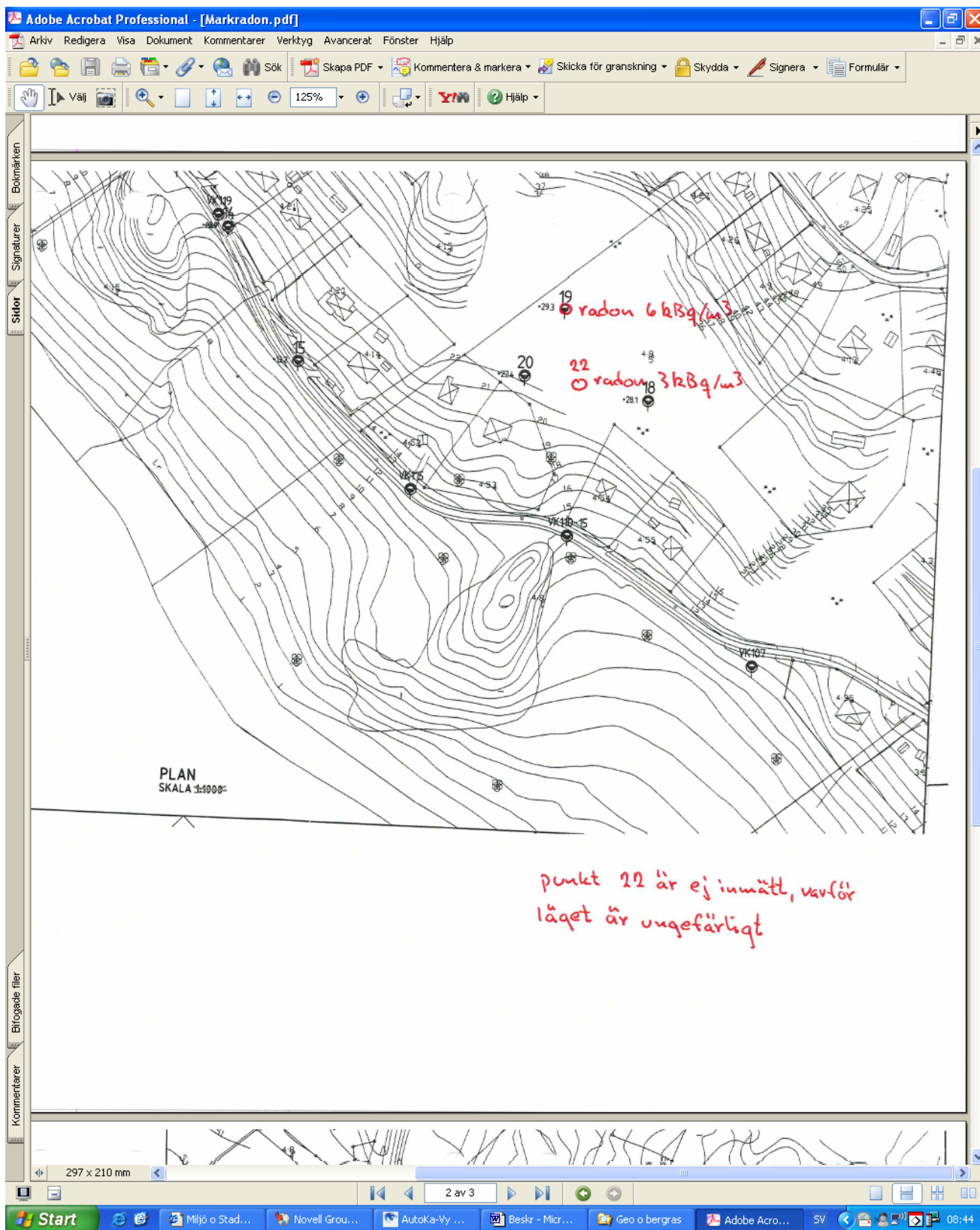
MSB anser att dessa kan påverka planens tomt nr 5. Det är angeläget att bygglov inte beviljas på tomt nr 5 förrän det kan garanteras att nödvändiga åtgärder genomförs. Särskild planbestämmelse, b1, har införts.



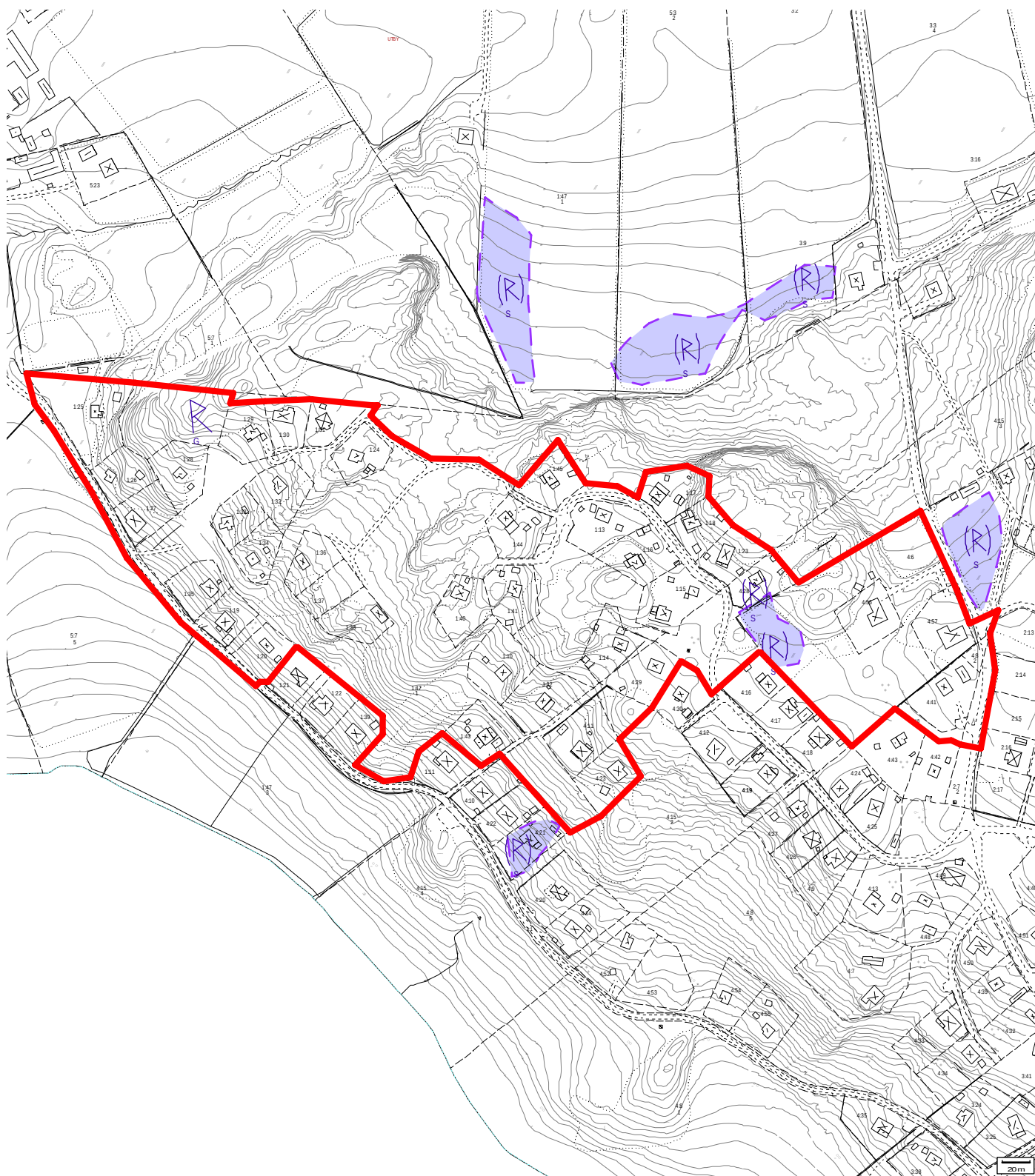
Radon

Mätningar av markradon har utförts av Bohusgeo. Marken bedöms utgöras av normalradonmark. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålls med berg eller grov friktionsjord närmast berget bör kompletterande markradonmätningar utföras i samband med entreprenadarbetena. Särskild planbestämmelse finns.





Fornlämningar



Inom planens nordligaste del, nära Utby 1:28 och 1:29, finns fornlämning **Herrestad 54** som utgörs av enstensättning.

Inom planen, nära Utby 4:16 och 4:28, finns fornlämning **Herrestad 143** som utgörs av en stenåldersboplats.

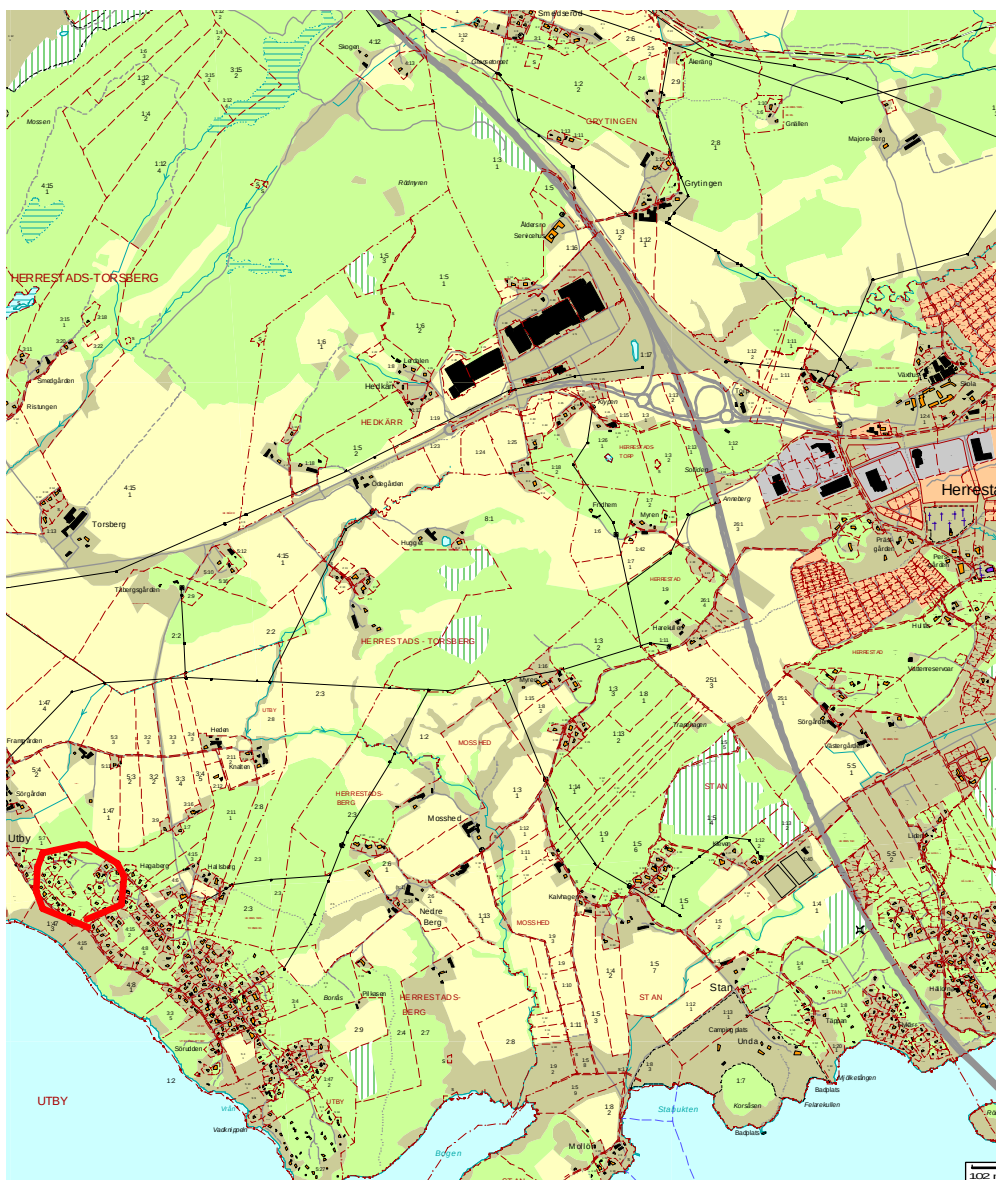
Omedelbart utanför planområdets sydvästra del, inom Utby 4:21 finns fornlämning **Herrestad 295** som utgörs av en stenåldersboplats med okänd utbredning.

Öster om planområdet finns fornlämning **Herrestad 142** som utgörs av en stenåldersboplats.

Något norr om planområdet finns fornlämningarna **Herrestad 244 och 245** vilka utgörs av boplatser med okänd utsträckning.

På berörda fastigheter har införts en planbestämmelse som innebär att Länsantikvariens/Länsstyrelsens tillstånd erfordras innan bygglov kan beviljas.

Bebyggelse och service



I planen föreslås totalt 5 nya villatomter.

I övrigt finns inom planen 35 bostadshus, såväl fritidshus som åretruntbebodda, samt en obebyggd tomt. Samtliga nya och befintliga bostadsfastighe-

ter inom planen får en byggrätt om 200 kvm byggnadsyta per tomt. För de 36 befintliga tomterna innebär det en höjning från 80+25 kvm. Samtliga villor måste anslutas till det kommunala VA-nätet.

Följande fastigheter ges i planen möjligheter till utökningar:

Utby 4:23 och 4:11 kan utökas mot sydväst.

Utby 1:42 kan utökas mot nordost.

Utby 1:14 kan utökas mot väster och öster.

Utby 1:11 kan utökas mot nordväst och Utby 1:39 kan utökas mot sydost så att en ca fyra meter bred passage återstår mellan fastigheterna.

Utby 1:38 kan utökas mot sydväst och nordost.

Planområdet omges av åretrunthus och fritidshus. När VA-ledningar dras fram kan man förvänta sig att antalet åretruntboende kommer att öka.

Avståndet till Torps köpcentrum är ca 3 kilometer. Där finns ett mycket omfattande utbud av kommersiell service, inklusive två mycket stora livsmedelsbutiker. Vårdcentral finns vid Lingatan i Herrestad/Källdal, på ett avstånd av ca 6 kilometer. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 11 kilometer.

Busstrafik

En busshållplats finns där Söruddevägen- Utby Västra ansluter till länsväg 161. Där finns också en gång- och cykeltunnel. Avståndet till busshållplatsen är ca 1,7 kilometer från Slättbergsliden. En annan busshållplats finns där Tåbergsvägen ansluter till länsväg 161. Avståndet till denna hållplats är ca 1,6 kilometer från korsningen Hagabergsvägen-Tåbergsvägen. Länsväg 161 trafikeras av linje 375 och Lysekilsbussarna vilket innebär goda allmänna kommunikationer österut mot Torps köpcentrum och Uddevalla centrum samt västerut mot Rotviksbro, Orust och Lysekil.

Några skolbussturer kör in till Utby by och fram till Heden-Knaltenkrysset. Skolbussarna får även användas av allmänheten. Avståndet till skolbusshållplatsen från korsningen Hagabergsvägen-Tåbergsvägen är knappt 700 meter.

Tillgänglighet för rörelsehindrade m fl

Området är mycket kuperat, vilket begränsar tillgängligheten för rörelsehindrade. Inom respektive tomt bör det ordnas en godtagbar förbindelse mellan bilplats och entré. Boverkets Byggregler ska givetvis beaktas.

Lek och rekreation, naturmiljö

I planområdets närhet finns stora, allemansrättsligt tillgängliga naturområden. Närlek för mindre barn sker i regel på den egna villatomten.

Vägar och parkering

Huvuddelen av planområdet trafikmatas via Tåbergsvägen- Hagabergsvägen. Någon tomt har en infartsväg direkt från Tåbergsvägen och ytterligare några, befintliga tomter, trafikmatas via Utby Västra- Söruddevägen. Vägarnas standard vid planområdet medför att bilarnas hastigheter inte torde överstiga 30 km/timma. Den inre delen av Hagabergsvägen behöver byggas om, men bilarnas hastigheter bedöms ändå inte överstiga 30 km/timma.

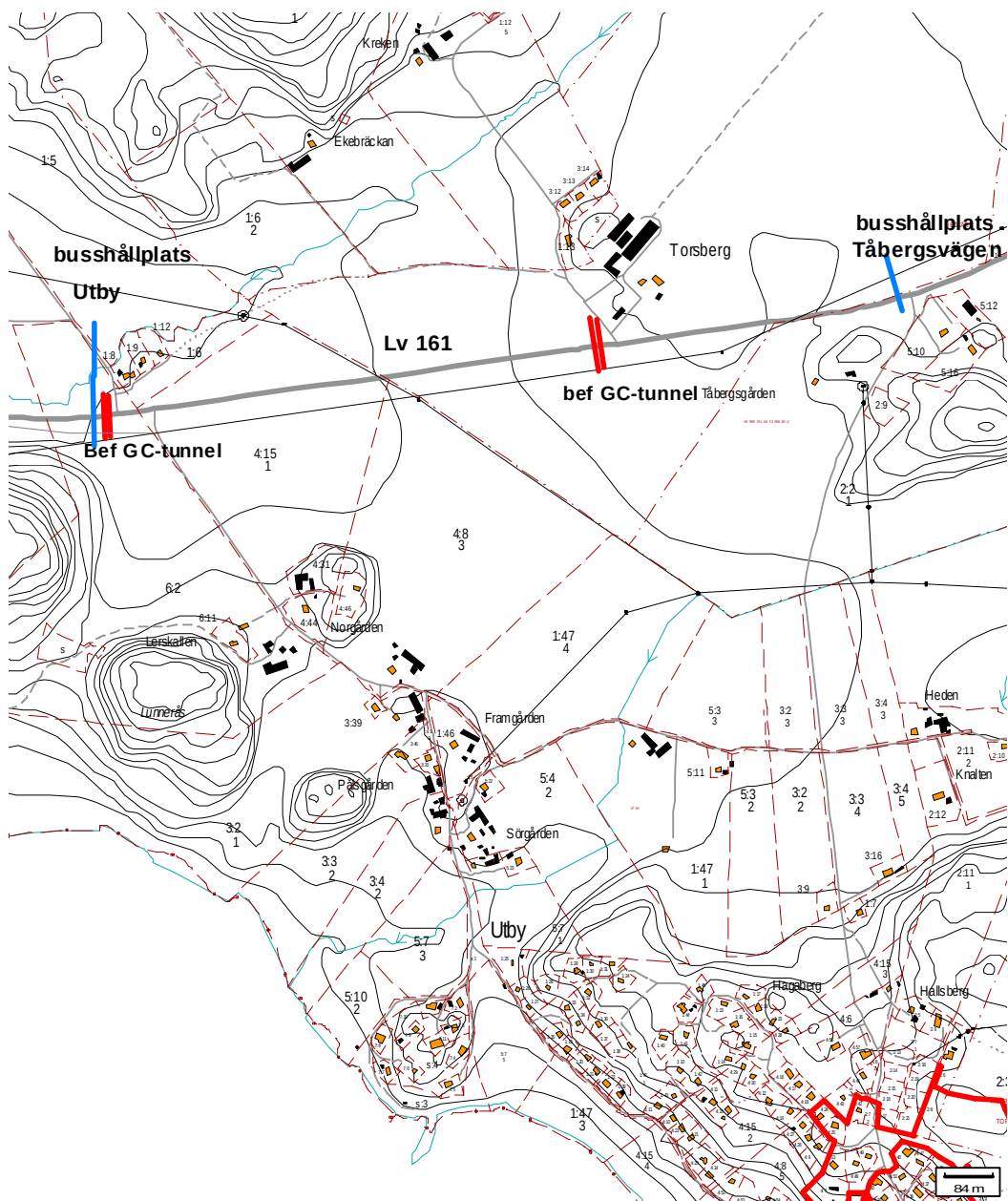
På den inre delen av Hagabergsvägen kommer det att bli mer än en fördubbling av trafikmängden, dock från en mycket låg nivå. Den totala mängden bedöms bli ca 65 fordon per årsmedeldygn (5x13) väster om Utby 1:44 och 1:45, vilket är en mycket låg trafikmängd även på en väg utan gångbana. Det är dock angeläget att exploatören och de befintliga tomterna bekostar en förbättring av vägen eftersom den i dag har en mycket enkel standard.

Det är inte tillåtet med permanent bilgenomfart mellan Tåbergsvägen och Söruddevägen. (Enligt beslut i vägföreningen). Vid speciella tillfällen, t ex tillfällig blockering av ena vägen, kan genomfart medges via Fågelliden. Även servicefordon och utryckningsfordon skulle kunna medges genomfart.

Trafiksäkerhetsfrågor i Utby

De enda egentliga trafiksäkerhetsproblem för skolbarnen i Utby är 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 bör det byggas en gångbana eller gångväg utefter Tåbergsvägen, från Hagabergsvägen fram till skolbusshållplatsen. Föreningen arbetar just nu med detta projekt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anser att det måste tecknas ett avtal mellan resp exploatör och vägföreningen, där exploatören erlägger en summa pengar som ska användas till trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder, bl a ovannämnda gångbana.

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.



Trafikförhållandena i en ort som Utby kan aldrig jämföras med förhållandena i moderna, renodlade villaområden. Den som flyttar med sin familj till Utby måste vara införstådd med att det alltid kommer att finnas stora skillnader. I Utby är det angeläget att bilarna inte ska kunna hålla alltför höga hastigheter på vägsträckorna, varför fler vägbulor eventuellt kan behövas och vägbreddningar kan vara tveksamma. I villaområden byggs ofta gångbanor/-vägar och där måste bilarnas hastigheter hållas nere i korsningspunkterna. I Tåbergsvägens backe ner mot skolbusshållplatsen kan det vara svårt/orealistiskt att försöka få ner bilarnas hastigheter till max 30 km/timma, och där är trafikmängderna relativt stora. Där behövs en separat gångbana, vilken är på gång.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, dagvatten samt miljöpåverkan

Inom stora delar av Utby finns det ett spillvatten- och vattenledningsnät som går till en pumpstation/ kopplingspunkt nära stranden vid Utby Soldattorp. Därifrån går kommunala sjöledningarna till Unda. Från Unda går vanliga "landledningar" via Misterödsdalen in till Uddevalla och det stora avloppsreningsverket "Skansverket". I Utby finns också en vattenreservoar. Inom planområdet finns det dock i dag bara VA-ledningar nere vid Söruddevägen. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen att bygga ut VA-nätet inom hela planen. Då kommer all bebyggelse att anslutas, 36 befintliga och 5 helt nya tomter. Kommunen bygger även dagvattenledningar fram till varje tomt. Dagvattnet från bostadstomterna kommer från hustak, husdräneringar, gräsytor, planteringar, biluppställningsplatser mm. Miljö och Stadsbyggnad har låtit utföra en särskild dagvattenutredning, vars anvisningar ska följas av fastighetsägaren och kommunen själv i samband med projektering, bygglov, byggsamråd, byggande mm etc. Utredningen kan ses som ett förtydligande av den planbestämmelse som anger att fördröjningsanordning för dagvatten ska utföras för alla bostadsfastigheter. Syftet med fördröjning är dels att få till stånd en dagvattenrening innan vattnet når Havstensfjorden, dels att minska dimensionerna på dagvattenledningarna, dels att minska erosionen där ledningarna slutar nära Söruddevägen. Öppna diken är i regel eftersträfvansvärta, men är i praktiken svårt att ordna i de delar av Utby som har berg med inget eller ett mycket tunt jordtäckje. Vägföreningen påpekar att dagvatten från tomtmark inte får avledas i föreningens vägdiken.

dNedan följer en jämförelse av utsläppen av 7 olika ämnen från planområdet till Havstensfjorden, före respektive efter genomförandet av detaljplanen.

Kväve och fosfor: Utsläppen minskar kraftigt av två anledningar. Dels ansluts spillvattnet från de 36 befintliga husen till Skansverket i stället för att ha mer eller mindre fungerande lokala lösningar där vattnet så småningom når fjorden. Dels anläggs det på varje befintlig tomt reningsanordning i form av hållrumsmagasin för dagvattnet. Enligt dagvattenutredningen är reduktionsgraden i sådana magasin ca 50 %. De 5 tillkommande tomterna ansluts på exakt samma sätt både vad gäller spillvatten och dagvatten. Efter anläggande av hållrumsmagasin kan man beräkna att kvävet och fosforns "dagvatten-komponent" från de befintliga tomterna minskar från 36 enheter till 18 enheter. De nya husen motsvarar ett tillskott av 2,5 enheter. Totalt har således kväve och fosfor från dagvatten minskats från 36 enheter till ca 21 enheter. Därtill ska läggas den mycket stora reduktion som uppstår genom att kväve och fosfor i spillvatten från 36 befintliga hus avlastas Havstensfjorden och förs till kvävereningen i Skansverket. Spillvattnet från de 5 helt nya husen leds givetvis också till Skansverket. För kväve och fosfor är i detta område spillvattnet den dominerande källan.

Olja, PAH, bly, kadmium, koppar: Utsläppen från befintliga tomter till fjorden minskas genom att det på varje tomt anläggs reningsanordning i form av hållrumsmagasin för dagvattnet. Enligt dagvattenutredningen är reduktionsgraden i sådana magasin ca 50 %. De 5 tillkommande tomterna ansluts på exakt samma sätt. Efter anläggande av hållrumsmagasin kan man beräkna att utsläppen från de befintliga tomterna minskar från 36 enheter till 18 enheter.

De nya husen motsvarar ett tillskott av 2,5 enheter. Totalt har således utsläppen av dessa ämnen minskats från 36 enheter till ca 21 enheter.

Ovanstående innebär att planområdets utsläpp av kväve, fosfor, olja, PAH, bly, kadmium och koppar till Havstensfjorden kommer att minska i en inte obetydlig grad. För kväve och fosfor blir minskningen t o m mycket stor eftersom spillvattnet leds till Skansverket inne i Uddevalla. Med all sannolikhet kommer för övrigt de allra flesta hus i Utby att vara spillvattenanslutna till Skansverket inom några år, medan de nya husen givetvis ansluts omedelbart.

Sammanfattningsvis anser Miljö och Stadsbyggnad att detaljplanen inte riskerar att skada värdena av Natura-2000-området och Hafstensfjordens naturreservat.

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

För sophämtningen svarar Uddevalla kommun

STÖRNINGAR

Kommunen har låtit utföra en trafikbullerutredning. Fordonens låga hastigheter och de relativt små trafikmängderna innebär att den ekvivalenta ljudnivån inte kommer i närheten av gällande riktvärden. Den maximala ljudnivån överstiger 70 dB(A) nära tomtgränsen mot vägen. Det finns alla möjligheter att placera uteplatser inom område med lägre ljudnivåer utan att avskärmningar behöver utföras.

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 dagvattenhanteringen på allmänna platser.

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

För planområdet ska gälla normalkrav enligt PBL avseende bygglovplikten. Skälet är bl a att grannerättsliga frågor lättast kan bevakas genom bygglovsförfarandet.

REVIDERINGAR

Följande revideringar har utförts den 14 maj 2009:

Vändplanen vid Utby 1:44 har utökats
Grönstråket mellan Utby 1:11 och 1:39 har smalnats.
Planbestämmelse ang höjdsättning av Söruddevägen har införts
Planbestämmelse ang radon har kompletterats.
Beskrivningen har kompletterats ang Natura 2000
Texten om dagvatten mm har kompletterats
Ytterligare några mindre kompletteringar och uppdateringar har skett i texten

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
Genomförande frågor:	Ann- Sofie Karlsson, Tekniska kontoret
VA-frågor:	Axel Wassenius, Tekniska kontoret
VA-frågor	Mikael Svensson, Tekniska Kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt