

Planen är antagen av miljö och stadsbyggnadsnämnden den 18 november 2004 §353.
Detta beslut vann laga kraft den 17 december 2004.

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

UTBY 2:7

Herrestads församling, Uddevalla kommun

Upprättad av Lars Jansson ARK SAR 7 juli 2004

Reviderad 18 november 2004

HANDLINGAR

- [X] Plankarta med bestämmelser
- [X] Planbeskrivning
- [X] Genomförandebeskrivning
- [X] Fastighetsförteckning
- [X] Illustrationsmaterial
- [X] Redogörelse för samråd
- [X] Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2004-01-20,
MSBs arkiv nr 6140-07

BAKGRUND OCH SYFTE

Ägaren till Utby 2:7, nedan kallad exploatören, önskar exploatera området med nya villatomter. Området är tänkt att bli ett attraktivt villaområde att bosätta sig på, både för unga nybildade familjer och för äldre. Närheten till såväl havet som Torps köpcentrum bidrar till områdets attraktion.

Området avses anslutas till Utbys gemensamma VA-nät.

Miljö och Stadsbyggnadsnämnden beslutade i juni 2002 att området kan provas för bostadsändamål vilket har stöd i översiktsplanen för Uddevalla. Rent allmänt anser kommunen det vara mycket positivt att nya villatomter tillkommer nära kusten samt nära staden och Torps köpcentrum.

Programsamråd har genomförts och den 16 april 2003 beslöt Miljö och Stadsbyggnadsnämnden att man mot bakgrund av vad som framkommit i samrådet var beredd att pröva detaljplan för området. Planen har därefter varit föremål för samråd och den 19 maj 2004 beslöt MSN att låta ställa ut planen för granskning.

HUVUDDRAG

Planområdet innehåller 9 nya villatomter. Tomterna har biltillfart från Tåbergsvägen. Söderut finns ett gångstråk. Norra delen av planområdet utgörs av naturmark.

PLANOMRÅDET

Detaljplanen omfattar fastigheten Utby 2:7, se förslag till detaljplan. Planområdet består av ett plant område längs Tåbergsvägen och ett mer kuperat bergsområde med som högst en höjdskillnad mot den lägre delen av planområdet av ca 10 meter. Planområdet ligger högt och utgör vattendelare med avrinning både mot norr och mot söder. Det plana området utgörs av gammal igenväxande ängsmark och det kuperade bergsområdet är bevuxet med en gles låg barrträdsbestånd som saknar betydelse i ett rationellt skogsbruk.

Planområdets areal är ca 1,9 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

All mark inom själva planområdet ägs av exploatören fr.o.m. 2003.09.10

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt Miljöbalken

* Området nära Hafstensfjorden 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).

Översiktsplaner

Översiktsplanen 2002 för Uddevalla kommun, som antogs av kommunfullmäktige 2002, 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.

För Utbys nordöstra del anger aktuell karta en relativt snäv avgränsning som inte är avsedd att uppfattas som någon precis avgränsning.

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

Detaljplaner

Planområdet saknar i dag detaljplan.

Följande detaljplaner gäller i närheten av planområdet:

He 5, fastställd av länsstyrelsen 28 oktober 1958, gäller omedelbart söder om planområdet. Genomförandetid saknas. Planen avser parkmark och omfattar inte bostadstomter. Genomförandetid saknas.

He 123, Utby Soldattorp 1:2, antagen av kommunfullmäktige 13 mars 2001, gäller strax söder planområdet. Planen avser höjning av byggrätterna på relativt gamla bostads/fritidshustomter. Genomförandetiden utgår den 18 april 2016.

För en del av Tåbergsvägen gäller detaljplan HE 11, fastställd av länsstyrelsen 5 feb 1964. Området väster därom ingår i samma plan. Genomförandetid saknas.

Områdena nordväst, norr och öster om planområdet saknar detaljplan.

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och vegetation

Marken utgörs dels av en gräsbevuxen relativt plan yta som torde vara f d åkermark. Öster om den tänkta vägen är det mer kuperad berghällmark. Markens nivåer går från +52 i nordvästra hörnet till +62 meter i den östra kanten.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning och utredning har utförts av Bohusgeo, daterad 04-01-20.

Planområdet delas i tre delar med delvis olika betingelser, dels marken öster om tillfartsvägen som består av berg och där bebyggelsen kommer att grundläggas direkt på berg, dels den norra delen av ängsmarken där jordlagren består av ca 1 meter sand, 3-4 meter torrskorpelera, 1-2 m silt och under detta friktionsjord. I den södra delen utgörs jordlagren av sand eller morän, där sonderingarna stannat ca. 1-3 m ner. I båda områdena bedöms planerade byggnader kunna grundläggas med kantförstyvade plattor direkt i mark. Släntstabiliteten bedöms inom området vara tillfredsställande.

Radon

Markradon har uppmäts till mellan 7 –15 kBq/m³.

Området bedöms utgöras av normalradonmark och byggnaderna bör därför utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Omedelbart nordväst om planområdet finns redovisat en fornlämning utan synlig avgränsning. Det är fornlämning nr 142 i Herrestads församling. Enligt 1990 års revideringsinventering är det en stenåldersboplats med ungefärlig utsträckning 30 x 50 meter, sannolikt större.

Bohusläns museum och Länsstyrelsen konstaterade vid samrådet att planområdet ej kommer att beröra fornlämningarna.

Bebyggelse och service

Inom själva exploateringsområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Det omges dock av villor respektive fritidshus, se programskissen.

Avståndet till Torps köpcentrum är ca 2,5 kilometer. Där finns ett näst intill komplett 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 Udevalla centrum är ca 10 kilometer.

Bostäder

Inom planområdet kommer 9 enfamiljshus att inrymmas.

I området väster om lokalgatan som försörjer området tillåts byggnader i två plan med en byggnadsarea 250 kvm samt 50 kvm garage/förråd. Byggnadshöjden har begränsats till 4,70, för att kunna möjliggöra en byggnation med förhöjt väggliv på traditionellt bohuslänskt maner. Det traditionella bohuslänska huset med förhöjt

väggliv blir med dagens isoleringskrav i regeltolkningshänseende tvåvåningar beroende på att höjden mellan takplanet och vindsbjälklaget oftast överstiger 70 cm.

Öster om gatan på bergssluttningen tillåts byggnader med samma area men det är också tillåtet att bygga i två våningar. Tillåten byggnadshöjd är 6,25 meter.

De tre södra tomterna får bebyggas i ett plan med souterrängvåning. Detta för att dessa tomter ej skall skymma utsikten för bakomvarande tomter. Tillåten byggnadshöjd är 3,5 meter.

Garage uthus har för alla tre delområdena en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.

Natur

Naturmarken norr om tomtplatserna- gränsande mot Utby 2:5 och 2:9 lämnas obebyggt med nuvarande karaktär av ängsmark.

Busstrafik

Närmaste busshållplats finns där Tåbergsvägen ansluter till länsväg 161. Gång- och cykelavståndet dit är ca 1,5 kilometer. Lv 161 trafikeras av linje 375 och Lysekilsexpressen vilket innebär goda allmänna kommunikationer till Torps köpcentrum och till Uddevalla centrum samt västerut mot Rotviksbro. Några få skolbussturer går via Utby. Skolbussarna får även användas av allmänheten.

Vägar

Området tangeras av Tåbergsvägen som utgör Utbys huvudtillfart. Vägen standard vid planområdet medför att bilarnas hastigheter inte torde överstiga 30 km/timme. Befintlig tillfart till två bef. bostadsfastigheter kommer att infogas i den nya vägen som skall leda utgöra trafikmatning för de 9 planerade nya bostadsfastigheterna, och som kommer att anslutas till Tåbergsvägen. Denna nya väg kommer att ha en total bredd av 5,0 m

Störningar

Fordonens låga hastigheter på Tåbergsvägen innebär att trafikbullret inte torde komma i närheten av gällande riktvärden.

Planområdet har tidvis använts som betesmark för bl a hästar, men exploateringen i sig innebär ju att ingen betesmark blir kvar.

Vatten och avlopp

Den del av Utby som ligger strax söder om planområdet ingår i Södra Utby VA-samfällighet. Samfällighetsföreningen har i sin tur anslutning till det kommunala VA-nätet via en sjöledning från Utby till Unda och vidare in till Uddevalla. Dygnskapaciteten för vatten är mycket god i Utby, medan momentankapaciteten snart måste förstärkas med någon form av reservoar eller annan dygnsutjämnning. Tekniska kontoret planerar att på sikt anlägga en vattenreservoar i Utby.

VA-föreningen är beredd att medge utökningar av sitt verksamhetsområde. Vare sig en vattenreservoar byggs eller ej så måste en tryckstegring ske i planområdets vattenledningar, eftersom det ligger högt. Utjämningsreservoar om 2-3 m³ samt tryckstegringsanläggning kommer att anordnas på så sätt att exploatören på sin egen blivande tomt anordnar en tillfällig anläggning som kan avvecklas när kommunen anlägger vattenreservoar. Tryckstegringsanläggningen blir permanent då den erfordras även efter en utbyggnad av vattenreservoar.

Exploatören svarar för anläggningens genomförande och erforderliga marktillstånd. De ekonomiska villkoren mellan VA-samfälligheten regleras genom överenskommelser/ beslut enligt anläggningslagen.

Dagvatten

För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, ej påverka omkringliggande vegetation m.m. kommer dagvattnet att infiltreras inom planområdet, gångvägen söderut byggs som en infiltrationsbädd och norrut leds dagvattnet till ängen norr om planområdet.

El och Tele

Sydväst om planområdet finns en 10/0,4 kV transformatorstation som matas med en luftledning från nordost. Den går rakt genom planområdet. Dessutom finns 0,4 kV ledningar fram till befintliga hus runt om planområdet.

Överenskommelse har träffats med Vattenfall om att nuvarande luftledning ersätts av jordkabel från Utby 2:6 till nuvarande kabelsträckning längs Tåbergsvägen. Markkabeln kommer att förläggas i ett u-område där också VA-ledningarna kommer att förläggas.

I planen reserveras också en transformatorplats. Denna förläggs till området där Pirreliden ansluter till Tåbergsvägen.

Även luftledningarna för tele avses ersättas av jordkabel.

UTFORMNING AV PLANOMRÅDET

Planen innehåller 9 villatomter. Varje tomt är tänkt att vara **minst** 1000 kvm stor.

Anslutningsvägen, som ska vara allmän plats, avses flyttas något för att bättre passa in i det nya "tomtmönstret", vilket givetvis måste ske på exploatörens bekostnad.

Den nord-sydliga vägen genom området blir en lokalväg. Vändplaner erfordras för post och sophämtning.

De nya tomterna ansluts till Södra Utby VA-samfällighets nät. För att klara vattenförsörjningen är avsikten att exploatören ska anordna en lokal hydrofortank som dels klarar dygnsutjämningen och dels åstadkommer ett tillräckligt vattentryck. Även när en större vattenreservoar har byggts i Utby behöver planområdet en särskild tryckstegring i vattenledningsnätet. Innan en reservoar har blivit byggd förutsätts, liksom i dag, räddningstjänsten ha med sig en tankbil vid utryckning.

Förebyggande av brott

Vid all bebyggelseplanering i större eller mindre skala bör kommunen diskutera utformningar som minskar risken för brott. Härvid avses såväl brott mot personer som mot egendom. Man kan se frågeställningen i tre nivåer som delvis hänger samman: områdesnivå, tomtnivå och husnivå. I dagsläget torde problemen/riskerna vara mer omfattande i större tätorter än Utby.

Den form av brott som det har visat sig finnas risk för i princip "överallt" är bostadsinbrott och i viss mån bilinbrott, vilket de flesta människor också är medvetna om. Givetvis bör varje villa ha ett tillfredsställande skalskydd i form av bra lås i dörrar, fönster och fönsterdörrar. Dessutom måste dörrblad, bågar, karmar mm ha en tillfredsställande dimensionering och fastsättning. För att minska risken för bilinbrott bör man undvika att placera p-platser och garageuppfarter i undanskymda lägen i förhållande till det egna och grannarnas fönster. En ökad övergång från fritids- till åretruntboende i aktuell del av Utby torde åtminstone i någon mån minska inbrottsrisken.

Förhoppningsvis kommer utvecklingen i småorter såsom Utby aldrig att gå dithän att det blir någon reell risk för våldsbrott.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Den här planbeskrivningen har upprättats av Lars Jansson ARK SAR i samråd med Miljö och Stadsbyggnadskontoret, med Mats Windmark som handläggare.

REVIDERINGAR

Planförslaget har reviderats den 18 november 2004. Revideringen innebär att kvartersgränsen har flyttats något längre från Tåbergsvägen och att vändplanen inne i området har justerats något. Vidare har Lokalvägen förtydligats på plankartan och en justering har gjorts i texten under rubriken "Vägar".

Uddevalla den 18 november 2004

Lars Jansson ARK SAR