



Planbeskrivning HE169
Dnr: Plan.2020.105
Upprättad 2020-01-29
Reviderad 2020-10-29



Planbeskrivning tillhörande

Detaljplan för del av

Utby 2:7

Antagen 2020-11-19

Laga Kraft 2020-12-18

Uddevalla kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Västra Götalands län

29 okt 2020



Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Plandata	5
Förenligt med Miljöbalken	6
Behovsbedömning	7
Miljömål	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	10
Landskapsbild	14
Gator och Trafik	14
Geoteknik	15
Sociala perspektiv	16
Hydrologiska förhållanden	17
Hälsa och säkerhet	20
Förklaring av planbestämmelser	21
Teknisk försörjning	23
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska Frågor	28
Medverkande tjänstemän	29



Handlingar

Planhandlingar inför antagande av detaljplaneförslag inkluderar nedanstående dokument.

Uddevalla Kommun

- [X] Plankarta med bestämmelser
- [X] Planbeskrivning
- [X] Grundkarta
- [X] Illustrationskarta
- [X] Fastighetsförteckning
- [X] Granskningsutlåtande

Utredningar samt övriga handlingar

- [X] Dagvattenutredning, ÅF 2020-05-20, *Reviderad version*
- [X] Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2020-01-10
- [X] Geoteknisk utredning, Bohusgeo 2004-01-20
- [X] Arkeologisk förundersökning, RIO Göteborg 2019-10-16

Bakgrund

Planförfrågan har inkommit till Uddevalla kommuns Samhällsbyggnadsavdelning i syfte att pröva möjligheten att exploatera tidigare obebyggd naturmark med bostäder inom fastigheten Utby 2:7. Det utpekade området är detaljplanlagt genom en plan som vann laga kraft 2004. Genomförandetiden för planen varade i 10 år, fram till 2014. Föreslaget detaljplansområde var i 2004 års plan först tänkt som bostäder, men förändrades till naturmark vid samrådsskedet.

Utby har pekats ut som intressant som förtätning och flera exploateringar har skett i området. Förutsättningarna för förtätning inom området har således förändrats och kommer prövas i denna detaljplan.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostadsändamål genom förtätning på mark som i gällande detaljplan är avsatt som natur. Vidare syftar planen till att inte längre inkludera området för transformatorstation och omvandla detta till naturmark, då placering har ändrats och förverkligats på annan plats, i sydöstra delen av Utby 2:7.

Planförslaget innebär att en mindre yta av tidigare obebyggd mark exploateras. Exploateringen är ringa i sin omfattning och föreslår omkring 2-3 bostäder tänkta som enfamiljshus.



Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Planen har handlagts med ett standardförfarande då planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms även vara förenligt med översiktsplanen. Planen antogs 2020-11-19 av Uddevalla kommuns Samhällsbyggnadsnämnd. Den vann 2020-12-18 laga kraft.

Planen har genomgått samråds- och granskningsfaserna där berörda aktörer och sakägare har fått lämna synpunkter och yttranden samt granskat om synpunkterna blivit tillgodosedda.



Figur 1. Skede i planprocessen

Källa: Uddevalla kommun

Synpunkterna som framkommit under samrådet och granskningen samt kommunens kommentarer redovisas i granskningsutlåtandet. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har haft möjlighet att överpröva beslut om antagande.

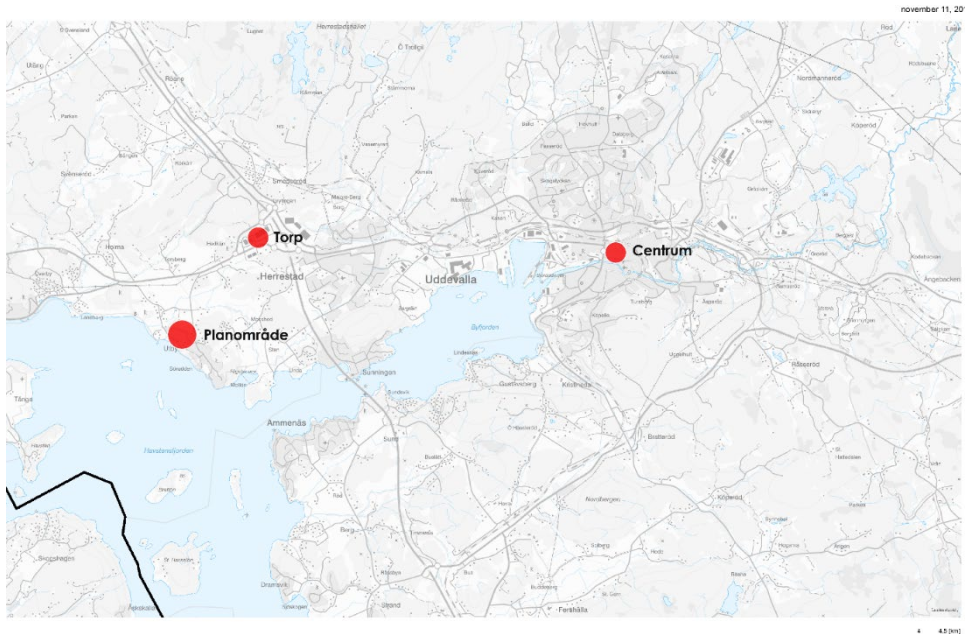
Planen har handlagts med ett standardförfarande. Den överensstämmer med översiktsplanen och är inte av principiell betydelse eller på annat sätt vara av sådan vikt, att beslut krävs av kommunledande organ. Planen har därför antagits av Uddevalla kommuns Samhällsbyggnadsnämnd.



Plandata

Lokalisering

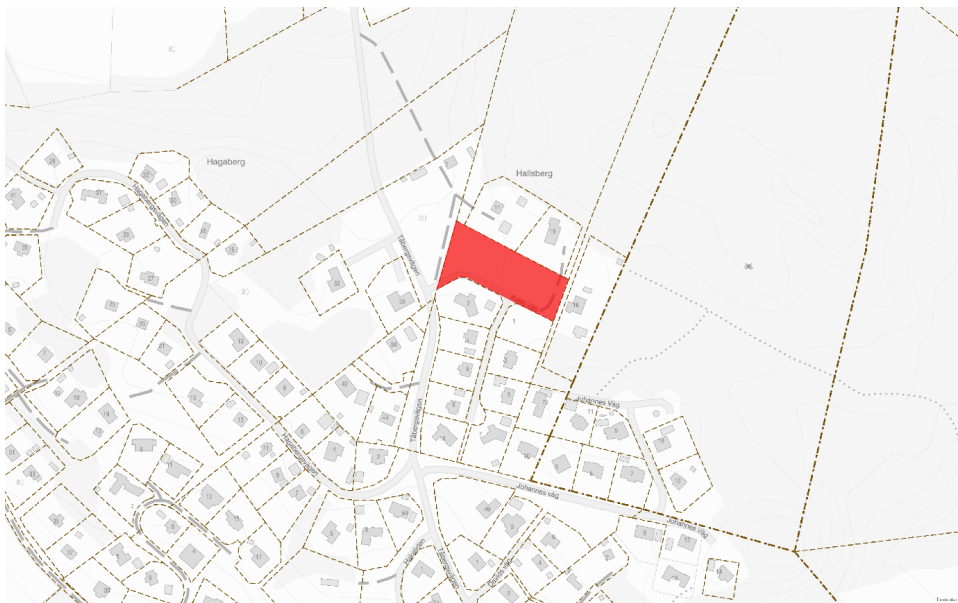
Planområdet är beläget i Utby, ca en mil väster om Uddevalla centrum. Planområdets areal uppgår till ca 4000 kvadratmeter och avgränsas av fastighetsgräns för del av Utby 2:7.



*Figur 2.
Lokalisering
planområde.
Källa: Uddevalla
kommun*

Markägförhållande

Planområdet utgörs av del av fastigheten Utby 2:7 som i sin helhet i enskild ägo.



*Figur 3.
Ungefärlig
avgränsning
planområde.
Källa: Uddevalla*



Planförslaget innehåller

Kvartersmark

Bostadsändamål ca 2500 kvm

Allmän platsmark

Gata ca 1000 kvm

Natur ca 600 kvm

Förenligt med Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB), SFS 1998:808 samt föreskrifter om miljökvalitetsnormer i miljöbalkens 5 kap. ska tillämpas.

Hushållningsbestämmelser

I miljöbalkens kapitel 3 och 4 föreskrivs att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för och sträva efter en god hushållning av mark. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård eller friluftslivet samt riksintressen.

Planområdet ligger inom zon för riksintresse, *Högexploaterad kust*. Målet med riksintresset är att fortsatt tillgänglighetsgöra strandlinjen för allmänheten. Värden viktiga för den högexploaterade kusten inkluderar exempelvis också förutsättningar för ett rörligt friluftsliv, badplatser, fiskeplatser och andra typer av rekreativmiljöer för ett stort antal människor. Planförslaget bedöms uppfylla dessa kriterier utan att negativt påverka riksintressets värden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Dagvattenutredningen (ÅF 2020-05-20) har visat på att väldigt små mängder av fosfor och mindre metaller inte helt filtreras inom planområdet enligt de högre krav som finns för recipienten Havstensfjorden, som klassas som känslig. Däremot så finns det inget som tyder på att dessa små mängder föroreningsämnen når recipienten, utan de filtreras i diken nedströms. Bedömningen görs därför att dagvatten från planområdet inte påverkar miljö kvalitetsnormer negativt. I övrigt görs bedömningen att det inte finns några andra indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet eller i nära anslutning till planområdet på grund av föreslagen exploatering.



Natura 2000

Norra delen av Havstensfjorden utgör naturreservat och delar av fjorden utgör Natura 2000-område. Natura 2000-områden är klassade som riksintresse i Sverige. Aktuellt planområdet ingår inte i det skyddade områden, men har Havstensfjorden som recipient, vilket ställer krav på dagvattenhantering och rening. Bedömningen görs att dessa krav kan uppfyllas på ett godtagbart sätt vid ett genomförande av planförslaget.

Behovsbedömning

Föreslagen markanvändning bedöms ej få negativ inverkan på riksintressen. Detaljplanen bedöms heller inte bidra till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt Länsstyrelsesamråd 2018-03-19. Länsstyrelsen poängterar att planområdet ingår i område med särskilda bestämmelser enligt 4 kap. MB, och att planförslagets konsekvenser och påverkan på riksintressen i arbetet behöver fortsatt beskrivas och motiveras för att skapa en lämplig inpassning av bebyggelsen i landskapet.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljökvalitetsmål för Sverige. Dessa ger en vägledande bild för Sveriges miljöpolitikiska inriktning. Dessa mål behandlar vilka kvalitéer som är viktiga i vår natur- och kulturmiljö samt hur vi kan arbeta för att göra en omställning av samhället för att skydda och utveckla dessa värden.

Inom detaljplaneringen bejakas en hållbar samhällsutveckling. Varje detaljplan har ett unikt syfte och berör i olika mån av de övergripande miljökvalitetsmålen. För den aktuella detaljplanen bedöms nedanstående mål av särskild vikt.

God bebyggd miljö

Målet om god bebyggd miljö är ett paraplymål för hur den fysiska samhällsplaneringen kan bidra till ett hållbart samhälle. En planering som gynnar hållbara transporter genom att kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik prioriteras bidrar till miljömålen. Befintlig infrastruktur utnyttjas för samhällsekonomiska vinster samt ett effektivt hushållande av mark.

Planförslaget medför att befintlig infrastruktur utnyttjas. Tillgång finns även till cykel- och gångväg. Förslaget föreslår bebyggelse utanför tätort vilket begränsar områdets tillgång till exempelvis lokal kollektivtrafik. God bebyggd miljö kan ändå uppnås då det inom en relativ närhet går att tillgå regional kollektivtrafik samt att det är god hushållning av mark där landsbygden förtätas utan att ta i anspråk tidigare obebyggda miljöer.



Övriga beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-25 att godkänna begäran om ansökan för planbesked för bostäder inom på Utby 2:7.

Dagvattenhandledning för Uddevalla kommun

Uddevalla kommun har som del i kommunens VA-plan ett dokument för dagvattenhandledning. Handledningen utgår från de antagna ställningstagandena gällande dagvatten (Kommunfullmäktige 2015-12-09). Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas så nära källan som möjligt för att minska belastningen på ledningssystem och recipienter. Ställningstagande i VA-strategin är att dagvatten skall ses som en estetisk, ekologisk och hydrologisk resurs vilket bland annat innebär att man ska verka för mer öppen dagvattenavledning och att dagvattnet skall renas och fördröjas så nära källan som möjligt för att minska belastning på recipient och ledningssystem. Hanteringen av dagvatten skall även planeras så att översvämning eller annan olägenhet inte sker för omgivningen.

Övergripande miljömål Uddevalla kommun

Uddevalla kommun har upprättat en lokal miljöstrategi (2013-03-14) för att samordna och vägleda miljöarbetet för att nå ett hållbart Uddevalla. Denna strategi utgår från de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den lokala miljöstrategin har dessa mål översatts till 6 kommunala miljömål och åtgärder för Uddevalla kommun. Uddevalla har som mål att genom samhällsplaneringen kunna skapa förutsättningar för en hållbar livsstil med minskade utsläpp, hållbara transporter samt användningen av hållbara energikällor.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Pågående Markanvändning

Förutsättning

Området är idag detaljplanelagt i huvudsak som naturområde. Det avgränsade området angavs tidigare som öppen ängsmark, men dagens karaktär av platsen präglas mestadels av slybeväxt mark.

Planförslag och konsekvenser

Planen föreslår att det som tidigare har varit utpekad som natur övergår till kvartersmark i syfte för byggnation av bostäder. Sedan föregående detaljplans antagande har planområdet och angränsande område förändrat sin karaktär till att förtätas. Djurhållning, åkerbruk samt slåttermarker koncentreras nu norr om Utby. Planen medför att Utby förtätas ytterligare och att grönområden koncentreras i randzonen runt Utby.

Natur och rekreation

Förutsättning

Planområdet utgörs av ett slybeväxt markområde mellan äldre samt nyare bebyggelse i norra delen av Utby. Naturvärde är under dagens förutsättningar endast av viss lokal betydelse. Området var tidigare ängsmark samt mark för lokal djurhållning. Rekreationella värden har tidigare funnits genom djurhållning. Planområdets värde som strövområde anses som nominell utifrån områdets storlek samt kopplingar till annan sammanhängande natur.

I nära anslutning till området finns det natur- och rekreationsområden. Dessa nås via naturstigar öster om planområdet samt via huvudgatan Tåbergsvägen.

Naturmarken var tidigare tänkt för dagvattenhantering från fastigheterna längst med Axels väg, precis söder om planområdet. Då dessa fastigheter istället har ordnat med lokal fördröjning samt är uppkopplade på det kommunala dagvattenledningsnätet har marken inte förverkligats för det ändamålet.

Planförslag och konsekvenser

Naturmark övergår till kvartersmark för bostäder. Arealen för naturmarken minskar med 2400 kvadratmeter. Marken har visst brukningsvärde för rekreation samt som naturområde men större arealer finns i närheten strax norr om planområdet. Då de tidigare har varit djurhållning på platsen som övergått till en slybeväxt grön kil har inga stora naturvärden ännu hunnit utvecklas, men skulle kunna ha skett på sikt. Planförslaget föreslår att marken närmast tomterna i norr fortsatt är



*Figur 5. Naturstig till strövområde
Källa: Uddevalla kommun*



naturmark för att behålla en vegetationszon, samt för att säkerställa tillgången ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar och bevara befintligt dike.

Sammantaget medför exploateringen viss negativ konsekvens för grönytefaktorn i området. Planområdes naturmark har idag begränsade naturvärden och små rekreationsmöjligheter, men har betydelse som variationstyp av markanvändning och sätter högre krav på att andra grönområden fredas i närhet till planområdet.

För att dessa omkringliggande rekreations- och naturområden ska förbli tillgängliga och fortsatt enkla att nå så ska dessa i samband med exploateringen exponeras bättre samt tillgänglighetsgöras. Det föreslås ske i anslutning till planområdet i samspråk med markägare och andra sakägare i området.



*Figur 6. Difus entré till strövområde
Källa: Uddevalla kommun*



*Figur 7. Skiss Entrépunkter Rekreation & Natur
Källa: Uddevalla kommun*



Arkeologi

Förutsättning

Inom planområdet finns inga sedan tidigare kända fornlämningar. Strax väster om planen, inom fastigheten Utby 4:6 finns det en känd fornlämning RAÄ Herrestad 142:1. För att säkerställa fornlämningens avgränsning samt karaktär utförde RIO Göteborg Natur- och kulturkooperativ (2019-10-14) en arkeologisk undersökning.

Vid undersökningen påträffades endast enstaka bitar slagen flinta i matjord.

Länsstyrelsen gör bedömningen att fornlämningen RAÄ Herrestad 142:1 inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

Lämningens influensområde avgränsades genom utredningen till att endast ligga inom grannfastigheten Utby 4:6, det lila området väster om Utby 2:7. Bebyggelse inom fastigheten Utby 2:7 säkerställdes därför inte förhindra ytterligare fynd eller på annat sätt påverka arkeologisk kulturmiljö negativt.

Planförslag och konsekvenser

Fornlämningens omfattas inte längre av kulturmiljölagens bestämmelser vilket gör att det inte påverkar planens syfte, inga ytterligare skydd kommer heller vidtas i planförslaget. Då det under den arkeologiska undersökningen också har konstaterats att fastigheten Utby 2:7 inte innefattas som potentiellt influens- eller spridningsområde för fornlämning görs bedömningen att planförslaget kan genomföras utan negativa konsekvenser för nya arkeologiska fynd.

Bebyggelse

Förutsättning

Utby är ett område med sammanhållen bebyggelse. Huvudsakligen präglas bebyggelsen av fristående enfamiljsbostäder. Tidigare dominerades bebyggelsen av fritidshus. Sedan millenniumskiftet och framåt så har området kompletterats och förtätats med en betydande del bostäder som nyttjas för permanent bruk. Dessutom så har även tidigare fritidsboenden fått ökad byggrätt och i stor omfattning nyttjas som åretruntboende.

Husen som finns i området präglas av tidsenlig arkitektur från då de har uppförts, vilket främst är från 1950-talet samt början av 2000-talet. Nyare exploateringar har relativt stora byggrätter.

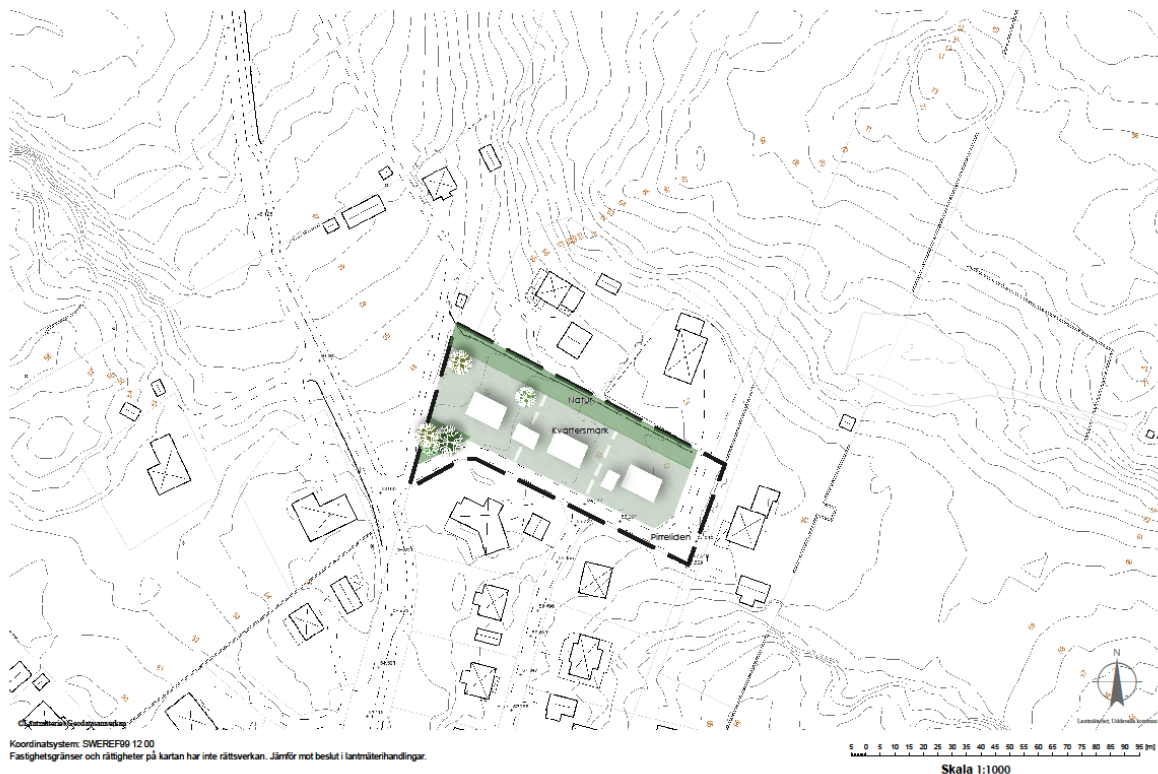


Figur 8. Fornlämning RAÄ Herrestad 142:1 markerat med lila, väster om planområdet

Källa: Uddevalla kommun



Illustrationsplan **Bostäder Utby 2:7**



*Figur 9. Illustrationsskiss
Källa: Uddevalla kommun*

Befintlig bebyggelse norr och öster om planområdet påverkas av ny bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen ligger ett par meter högre upp än ny föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att den bebyggelsestruktur för Utby som en plats för åretruntboende med i huvudsak fristående enfamiljsbostäder följs. Byggrätterna föreslås vara något mindre än de som har exploaterats söder om området för att bättre passa tomternas tänkta storlek. Utformningen på byggnadernas fasader, takvinkel och byggnadsstil regleras inte i detaljplanen.

För att höjdsättningen av den nya bebyggelsen skall passa in med befintlig bebyggelsestruktur samt gatustruktur så regleras möjligheterna till hur mycket marknivåerna för förändras inom planområdet. Intentionen är att kvartersmarken inte skall fyllas upp mer än nödvändigt samtidigt som höjdsättningen av kvartersmarken passar ihop med den befintliga gatustrukturen i området samt avrinningsvägar av dagvatten och skyfall.

Byggnadshöjden regleras i planen med en nockhöjdsbestämmelse och storleken på byggrätterna regleras procentuellt med bruttoarearestrektioner utifrån fastighetsstorleken. Den procentuella regleringen möjliggör en viss flexibilitet av upplåtelseform, fördelning av byggnadsrätt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader samt säkerställer beräkningar och påverkan av dagvattenflöden.



Landskapsbild

Förutsättning

Planområdet är en kil av slättermark mellan sammanhållen bebyggelse i norra delen av Utby. Området karaktär präglas av kringliggande skogsmarker samt småhusbebyggelse. Längre ifrån finns även havs- och fjordmiljöer vid Havstensfjorden.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen marken är tänkt att bebyggas som en förtätning av bostadsområdet. Viss konsekvens finns för landskapsbilden då landskapet förtätas med bostäder. I övrigt följer den tänkta exploateringen övrig bebyggelsestruktur.

Bebyggelsen bedöms inte påverka landskapssiluetten från Havstensfjorden i någon större utsträckning.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättning

Närmaste kommersiell service finns på Torp, cirka 3 kilometer nordöst om planområdet. Offentlig service hänvisas i första hand till Herrestad, cirka 4 kilometer öster om planområdet. För tillfället finns inga planer på utveckling av service inom Utby.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget bidrar inte till mer service för området. Service finns att nå inom en förhållandevis rimlig distans.

Gator och Trafik

Trafik och gator

Förutsättning

Planområdet nås idag via Tåbergsvägen in på befintliga Pirreliden. Tåbergsvägen är matargata för större delen av Utby och har bitvis försetts med gång- och cykelavsnitt.

Planförslag och konsekvenser

Trafikmängden påverkas marginellt av planförslaget. Ny infrastruktur behöver inte anordnas för att genomföra förslaget.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättning

Cykelväg finns bitvis längst med Tåbergsvägen. Längst med riksväg 161 finns cykel- och gångvägar



mot Torp samt Uddevalla Centrum. I närområdet samutnyttjas lokalgatorna mellan mjuka och hårda trafikanter.

Planförslag och konsekvenser

Området förses till viss del av cykel- och gångväg. Trafikmängden tillåter fortsatt att lokalgator samutnyttjas. Förutsättningar för att kunna röra sig som mjuk trafikant är godtagbara. Tydligare kopplingar till omkringliggande naturområden kan underlätta för gående.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste hållplats för reguljär kollektivtrafik finns längst med riksväg 161, ca 1,5 kilometer norr om Utby 2:7. Hållplats för lokaltrafik samt skolbuss finns att nå via gång- och cykelväg 500 meter norr om planområdet på Tåbergsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Utby är beläget utanför tätorterna och en bit ifrån kollektivtrafikstråken. Möjlighet att utnyttja kollektivtrafik finns men området är till stor del beroende av personbilstrafik i dagsläget.

Boendemiljöer i områden utan utbygg kollektivtrafik har en negativ konsekvens för hållbart kollektivt resande. Vidare förtätningar kan öka underlaget för framtida kollektivtrafikdragning, men det finns inga planer för det i för tillfället.

Parkering

Förutsättningar

Uddevalla kommun arbetar för tillfället för en ny parkeringsstrategi. I enlighet till de riktlinjer som förbereds så föreslås parkering anläggas inom kvartersmark.

Planförslag och konsekvenser

Parkering föreslås i planförslaget att uppföras inom respektive fastighet.

Geoteknik

Markförhållanden

Förutsättning

Bohusgeo har utfört en geoteknisk utredning i planområdet (Bohusgeo 2020-01-10). Marken delas i rapporten upp i två områden, västra och östra delen. Djupet till fast botten varierar mellan 5 och 9 meter, där den västra har ett något mindre jordlager. Jordlagren utgörs i huvudsak av torrskorpelera, lera samt friktionsjord vilande på berg. Vattenkvoten har uppmätts till ca 30%.

Planförslag och konsekvenser

I den geotekniska utredningen så bedöms släntstabiliteten som tillfredställande för både befintliga förhållanden samt med tänkt byggnation. Rapporten rekommenderar en belastningsgräns om 50 kPa, för att begränsa uppfyllnader. Planområdet är flackt och bedöms ej behöva permanenta



schakter. Förutsättningarna för grundläggning bedöms som goda i hela planområdet utifrån planens syfte. Kompletterande geoteknisk undersökning kan bli aktuell i byggskedet.

Bergras och blocknedfall

Förutsättning

Planområdet både utgörs och angränsas av relativt flack mark. Mindre höjning finns sydost om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms inte beröras av risk för bergras eller blocknedfall.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

Förutsättning

I planläggning ska barn och ungas behov samt perspektiv lyftas fram. Planläggningen skall bejaka och ta hänsyn till barn och ungas intressen samt behov. Utifrån planförslagets ringa omfattning görs bedömningen att en djupgående barnkonsekvensbeskrivning inte behöver utföras i detaljplanarbete.

Planförslag och konsekvenser

Barn och ungas möjlighet till att röra sig fritt påverkas av de föreslagna bostädernas läge geografiskt. Lokalt finns det goda möjligheter att röra sig fritt. Det finns även närhet till naturmarker med rekreationsmöjligheter för barn och unga som är en stor tillgång. Barn och ungas möjlighet att röra sig självständigt till servicepunkter samt andra mötespunkter utanför närområdet är något begränsad.

Jämställdhet och mångfald

Förutsättning

Uddevalla kommun har en strategi om att värna om mångfald samt social hållbarhet. Utby är ett område med socioekonomisk stark sammansättning, med homogen bebyggelsestruktur och få offentliga mötesplatser.

Planförslag och konsekvenser

Planen bidrar inte till att skapa nya boendeformer eller mötesplatser inom Utby. Den ringa omfattningen av planområdet gör att detta mål är svårt att uppnå inom föreslagen plan. Sammantaget bedöms exploatering inte medföra positiva konsekvenser för jämställdhet och mångfald i området. Dessa värden blir än viktigare i vidare utbyggnad och förtätning av området.



Hydrologiska förhållanden

Dagvattenhantering

Förutsättning

En dagvattenutredning har upprättats av ÅF (2018-04-13) och senare kompletterats samt reviderats 2020-05-20. I utredningen konstateras det att det finns ett öppet dike i norra delen av planområdet. I detta dike avvattnas de fastigheter som ligger norr och öster om planområdet.

Dagvattenutredningen har undersökt områdets möjligheter att omhänderta dagvattenflöden för upp till hundraårsregn. Under nuvarande förutsättningar så kan marken själv infiltrera det mesta av det lokala dagvattnet som uppkommer inom planområdet. Axels väg är i dagsläget upphöjd och utformad utan diken, avrinning sker från vägbana i riktning norr till planområdet. Vid större mängder dagvatten finns det kapacitet i diket i planområdets norra del. Avvattningen från Pirreliden sker också mot det som är avsett för kvartersmark.

Uddevalla kommun har som del i kommunens VA-plan ett dokument för dagvattenhandledning. Handledningen utgår från de antagna ställningstagandena gällande dagvatten och dess hantering (Kommunfullmäktige 2015-12-09). Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas så nära källan som möjligt för att minska belastningen på ledningssystem och recipienter. Dagvatten skall även i de fall där det är möjligt omhändertas ytligt, bland annat för att skapa estetiska värden och naturlig filtration.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget tillförs mer hårdgjord yta till området, vilket medför en försämring av markens möjlighet att själv infiltrera dagvatten.

Utredningen har kalkylerats från att byggrätterna maximeras utifrån planförslaget. För att klara flöden upp till 100-års regn föreslås att de tre föreslagna fastigheterna anlägga fördröjningsmagasin som sedan kopplas samman med befintligt dike i norra delen av planområdet med möjlig avvattning i denna riktning.



*Figur 10. Befintligt dike
Källa: Uddevalla kommun*

Skötsel av individuella anläggningar sker av respektive fastighetsägare. Diket som föreslås att ligga på allmänplatsmark föreslås att ingå i gemensamhetsanläggning eller annan samfällighetsförening för att säkerställa skötsel. Om ingen sådan anläggning eller förening bildas ansvarar markägaren för den allmänna platsmarken.

Det är möjligt att även kulvertera diket för hantering av dagvatten. Vid sådan åtgärd kan ansökan om vattenverksamhet behövas. Ansvarig part ansöker i sådant fall om tillstånd.

Om diket kulverteras så medför det en mindre omfattande negativ konsekvens för den biologiska mångfalden samt markens beskaffenhet av att filtrera bort föroreningar ur vattnet. Bedömningen är



att avsnittet av diket som berörs i planläggningen är litet och att en kulvertering har ringa negativa konsekvenser ur biologiska aspekter men fördelar ur skötsel- och driftsynpunkt. Ett bevarande av diket och dess funktion är att föredra.

Dagvattenutredningen utförd av ÅF (2020-05-20) föreslår att mindre dagvattenmagasin anläggs på respektive bostadsfastighet för att lokalt fördröja vattnet innan det når diket. Dimensioneringen för magasinerna har beräknats för att säkerställa omhändertagande och fördröjning av vatten vid större flöden. I plankartan införs bestämmelse om att startbesked inte ges för sen rekommenderade fördröjningsmagasin anläggs för att säkerställa att dessa anläggs. Magasinens volym har i dagvattenutredningen beräknats kräva en volym om minst 5 kubikmeter för att klara av 20-års regn. Beräkningen utgår för ett fullt utnyttjande av byggrätten. Utredningen visar att det behövs minst 7 kubikmeter stora magasin för att fördröja en större nederbörds mängd motsvarande ett 100-års regn.

Uddevalla kommun har i sina riktlinjer angett att lokal fördröjning skall anordnas och respektive fastighetsägare ansvarar för att fastigheten klarar att omhänderta och fördröja nederbörds mängder motsvarande 20-års regn. Överenskommelse har träffats mellan gemensamhetsanläggning och exploatör om att dimensionera dagvattenfördröjning lokalt inom fastigheten. Dessa lokala riktlinjer är styrande för inträde i samfällighetsförening då området sköts av enskild huvudman.

Översvämningrisk

Förutsättning

Planområdet är högt beläget och sluttar mot väster. Vid stora nederbördsflöden kan dagvattensystemets kapacitet överskridas temporärt och leda till ytliga flöden. Dessa avleds mot lågpunkter väster om planområdet.



Dagvatten och skyfall leds i diken över fastigheten väster om planområdet, Utby 4:6. Kapaciteten i dessa diken är bitvis bristfällig och klarar inte större mängder vatten.

*Figur 11. Området med vattnets väg mot recipient markerat på satellitbild
Källa: ÅF (2020-05-20)*

Planförslag och konsekvenser

Detaljplaneförslaget tillför fler hårdgjorda ytor vilket minskar markens kapacitet att lokalt omhänderta flöden samt skapar risker för ytlig avrinning. Däremot är den potentiella ökade belastningen av planförslaget för översvämningar relativt liten. Risken för lokala översvämningar är också liten. Anläggning av dagvattenmagasin lokalt inom kvartersmark förhöjer fastigheternas möjlighet att fördröja samt avlasta diket vid större flöden enligt ÅFs dagvattenutredning (2020-05-20).

Vattnets väg bort från planområdet sker främst från diket och vidare nordväst om området över fastigheten Utby 4:6. Kapacitetshöjande åtgärder behöver troligtvis att utföras för detta dike.



Överenskommelse är träffad mellan markägare på Utby 4:6 och exploatör som godkänner att vatten fortlöper nedströms.

Vattnet rör sig sedan under Tåbergsvägen i en trumma med god kapacitet och sedan vidare över åkermarkerna för att till slut nå till slutrecipienten Havstensfjorden.

De magasin som föreslås för dagvattenhantering väntas minska översvämningsrisken både inom respektive tomt och i omgivningen.

Vattenverksamhet

Förutsättning

Angränsande i västra delen av planområdet, tillsammans med fastigheten Utby 4:6, finns det idag enskilda brunnar. En av dessa är idag i bruk och används för dricksvatten av fastigheten Utby 4:6. En byggnation kan påverka grundvattnet och vattenkvaliteten på brunnen.



Figur 12. Färskvattenbrunnar

Källa: Uddevalla Kommun

Utöver föreslagen exploatering planerar Uddevalla Vatten AB att anlägga nya vatten- och spillvattenledningar i området. Projektet är tänkt att utföras under hösten 2020. Ledningarna är tänkta att gå i vägen precis väster om planområdet och kommer således också väldigt nära den aktiva brunnen. Dessa ledningar kan likt en exploatering av bostäder påverka grundvattnet och vattenkvaliteten på brunnen.

Planförslag och konsekvenser

Uddevalla Vatten bygger ut ledningarna för kommunalt vatten- och spillvatten. Det skapas möjlighet för de som tidigare nyttjat brunn att få utnyttja kommunalt vatten.

Vid ett genomförande av planen finns det risk för negativa konsekvenser för den enskilda brunnen som nyttjas av fastigheten Utby 4:6. Ett genomförande av planen kan till viss del påverka grundvattnet på ett lokalt plan och medföra att åtgärder behöver utföras för brunnen.

För att säkerställa om åtgärder behöver utföras bör brunnen före och efter ett utförande av anläggande av vattenledningar undersökas. Samma förfarande bör ske i samband vid ett genomförande av detaljplanen. Om åtgärder behöver utföras står utföranden för iordningställandet.



Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Förutsättning

Det finns inga större kända föroreningar finns inom planområdet. Dagvatten från området har Havstensfjorden som recipient. När dagvatten rör sig kan det bära med sig föroreningsämne, mineraler eller metaller.

Planförslag och konsekvenser

Exploateringen förväntas inte bidra till framtida föroreningar i marken. Marken minskade yta att filtrera dagvatten, och ökade mängder får däremot viss konsekvens för miljökvalitetsnormer. Föroreningsämnena som kan finnas i framtida dagvattenflödet har därför studerats i dagvattenutredningen (ÅF 2020-05-20). Det framkommer i utredningen att stor del av de föroreningsämnena som finns i flöden renas lokalt. Endast fosfor och vissa tungmetaller överstiger av Uddevalla kommuns riktvärden för föroreningsämnena till känslig recipient, inom planområdet.

I utredningen påvisas dock att dessa ämnen är av högst ringa grad och en bedömning görs att dessa ämnen kommer att filtreras nedströms innan de når recipient. Inga ytterligare åtgärder föreslås därför inom ramen för detaljplanen.

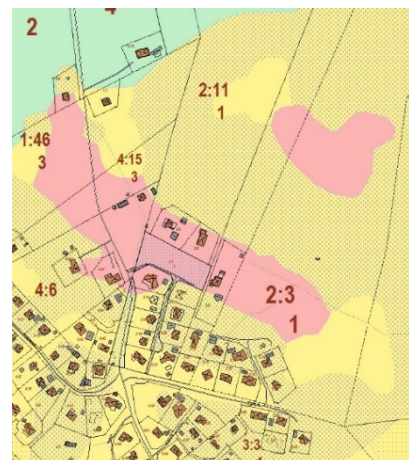
Radon

Förutsättning

I samband med en äldre geotekniska utredningen i området (Bohusgeo 2004-01-20) gjordes en markradonmätning på 3 punkter strax söder om planområdet. Radonhalten mättes upp till mellan 7 och 15 kBq/m³, vilket klassas som område för normalradonmark. Nuvarande område klassas däremot som normal- till högriskradonmark enligt tidigare kartering, vidare undersökningar bedöms ej behövas.

Planförslag och konsekvenser

Då inga ytterligare radonmätningar har utförts i samband med den geotekniska utredningen från 2020, utgår bedömningen att området är högriskradonmark. För både normal och normal- till högriskradonmark bör byggnaderna utföras radonsäkra. Eftersom byggnaderna skall utföras radonsäkra och utgår från att det är högriskradonmark kommer inga ytterligare mätningar att utföras.



*Figur 13. Radonkartering
Källa: Uddevalla kommun*

Buller

Förutsättning

Buller skapas främst från Tåbergsvägen, väst om planområdet, som är matargata för stora delar av



Utby. Tåbergsvägen har karaktären av en lokalgata, med lägre hastigheter. Trafikmängden är låg och genererar relativt lite buller.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att kvartersmark för bostäder upprättas på en distans minst 30 meter från Tåbergsvägen, som är matargata i Utby. Även vid stor ökning av trafikmängden i närområdet så kommer bullernivåerna för de föreslagna bostäderna vara under riktvärdena för buller. Planförslaget bidrar inte i nämnvärd utsträckning till ytterligare trafikbuller för området.

Förklaring av planbestämmelser

Användningsbestämmelser

GATA₁ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Användningen gata, lokaltrafik, används för att säkerställa väg till och från bostäderna.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Allmän platsmark för natur används i området för att säkerställa allmänt område för grönsstruktur. Inom natur får exempelvis gångstigar, ledningsrätter placeras.

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Kvartersmark för bostadsändamål för tänkt exploateringsområde. Placering av bostadshus specificeras inte.

Egenskapsbestämmelser

≥ 25% Största bruttoarea är angivet varje 1 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa bruttosarean av byggrätten inom området samtidigt som flera olika upplåtelseformer möjliggörs. Genom en exploateringsgrad på 25% så finns det god förutsättning att nå god dagvattenhushållning samt begränsa byggrätternas storlek och skala.

<6,0> Hösta nockhöjd är angivet värde i meter. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1

Nockhöjden för nya bostadshus begränsas till 6,0 meter. Bestämmelsen är till för att reglera byggrätten och anpassa den nya bebyggelsen till kringliggande norm.





Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 meter från grundkartans nuvarande nivåangivelse, PBL 4 kap. 10 §

Syftet med bestämmelsen är att marknivån inte skall förändras i stor utsträckning. Marken i norra delen av planområdet innefattas inte av bestämmelsen, vilket möjliggör för förändringar och eventuell omläggning av nuvarande dike.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa byggrätten inom en 5 årsperiod.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen i planområdet är enskilt. Vidare förklaring om huvudmannaskap och ansvarsfördelning finns under genomförandebeskrivningen.



Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Markreservat skapas inom planområdet för att säkerställa ledningsrätter.



Startbesked får inte ges för bostadshus eller tillhörande komplementbyggnader förrän dagvattenmagasin har anlagts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Planbestämmelsen intention är att säkerställa att dagvattenmagasin anläggs inom planområdet.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Uddevalla Vatten AB har för avsikt att anlägga ledningar för vatten och spillvatten i norra delen av planområdet samt precis öster om planområdet. Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Lämplig förbindelsepunkt för respektive fastighet anvisas av ledningsinnehavaren.

Elförsörjning

Förutsättning

Vattenfall ansvarar för distributionsnätet. Inom planområdet finns det en kraftledning på 10 kv.

Planförslag och konsekvenser

Reservat för transformatorstation som finns inom planområdet i tidigare detaljplan kan utgå. Transformatorstation har byggts strax sydväst om planområdet och uppfyller kapacitetsbehovet. Kraftledningen på 10 kv som går diagonal över planområdet avses att tas bort. Ledningen tas bort senast i samband med exploatering. Exploatören och ledningsinnehavaren har kommit överens om borttagande.

Avfallshantering

Förutsättning

Uddevalla Energi ansvarar för hämtning av källsorterat avfall. Avfall som inte ingår i hushållsnära avfall lämnas på återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns på Torp.

Planförslag och konsekvenser

Hushållsavfall föreslås hanteras inom planområdet för respektive fastighet.

Fiber

Förutsättning

Fiberledningar finns inom planområdet. Dessa ledningar är nedgrävda och följer en sträckning i anslutning till lokalgata. Den ekonomiska föreningen Utby fiber ansvarar för fibernätet.

Planförslag och konsekvenser

Fiberledningarna som finns inom planområdet får ytterligare rättighetsskydd genom



planbestämmelse, markreservat för allmängiltig underjordisk ledning. Det innebär att det området där ledningar för fiber finns inte får bebyggas med byggnadsverk eller andra anläggningar som omöjliggör driften av ledningen.

Ledningsinnehavaren hänvisar förbindelsepunkt till ledningen.

Genomförandebeskrivning

Organisation och Administration

Tidplan

Nedanstående tidplan har hållits för planarbetet.

Beslut om samråd i Samhällsbyggnadsnämnden	Februari 2020
Samråd	Februari-Mars 2020
Underrättelse om granskning	Juni 2020
Granskningstid	Juni-Juli 2020
Beslut om antagande	November 2020
Laga kraft	December 2020

Handläggning

Handläggningen för planförslaget har skötts av samhällsbyggnadsförvaltningen på Uddevalla kommun. Planavtal har upprättats mellan exploatör samt Uddevalla kommun för vilka åtagande respektive part ålagts i planarbetet. Något exploateringsavtal har inte upprättats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter utsatt genomförandetid fortsätter planen att gälla fram tills den dag då beslut om ny, ändring eller upphävning av detaljplanen beslutats av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov om det är i enlighet med planen. Efter genomförandetiden slut garanteras inte längre fastighetsägaren byggrätt. Kommunen kan efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen.

Under genomförandetiden åtar sig huvudman för allmän plats att iordningställa de för planen utpekade allmänna platserna.



Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats föreslås i det för planen avgränsade område enskilt huvudmannaskap.

Inom planen och med angränsande områden i Utby så har denna lösning sedan tidigare implementerats, där vägar och övrig allmän platsmark sköts som gemensamhetsanläggningar eller dylikt. Då planförslaget endast berör en mindre del av den allmänna platsmarken så föreslås det fortsatt vara ett enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Gata	Exploator	Gemensamhetsanläggning
Natur	Exploator	Gemensamhetsanläggning
Kvartersmark (Bostadsändamål)	Exploator & Fastighetsägare	Fastighetsägare
Enskilt vatten och spillvatten	Fastighetsägare från anvisad förbindelsespunkt	Fastighetsägare
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB
Dagvatten	Fastighetsägare	Fastighetsägare
El, fiber, elektrisk kommunikation	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighet	Fastighetsbildning	Konsekvens	Berörd yta
Del av Utby 2:7	Ges möjlighet för avstyckning till bostadsändamål	Avstyckas och ny fastighet/fastigheter bildas	2500 kvm
	Kvarstår som allmän plats, Gata	Ingår fortsatt i Utby 2:7	1000 kvm
	Omvandlas till allmän plats, Natur	Ingår fortsatt i Utby 2:7	600 kvm



Avstyckning och fastighetsreglering

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra förändringar av fastighetsindelning och bildande av nya fastigheter. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Genom avstyckning kommer nya fastigheter för bostadsändamål att tillskapas.

Gemensamhetsanläggningar & Samfälligheter

Planområdet berörs av ett antal gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och servitut.

Utby GA:19

Planen kommer bland annat att belasta Pierrelidens vägförening samfällighet, Utby GA:19, som ansvarar för Pirreliden väg- och gångstråk. En utökning av allmän platsmark för gata i östra delen av planområdet genom att vägen breddas berör delvis GA:19. En utökning ser i syfte om att säkerställa infart till fastigheten Utby 2:9. En omprövning av GA:19 bedöms vara aktuell på grund av det vägområdet samt tillkomsten av allmän platsmark, natur.

Utby GA:20

Utby GA:20 belastar både naturområde och vägområde på fastigheten Utby 2:7. Gemensamhetsanläggningen bildades genom lantmäteriförrättning, akt 1485K-2005/5. Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för omhändertagande av dagvatten. Anordningen ska lokaliseras inom vägnaturområde enligt gällande plan.

Gemensamhetsanläggningen indelades i två sektioner varvid sektion I: s dagvatten ska, enligt protokollsutdrag, filtreras via naturområdet. Nämnt naturområde utgör plats för bostadsändamål i det aktuella planförslaget.

Gemensamhetsanläggningen har aldrig blivit genomförd då Västvatten dragit fram ledningar i området och de berörda fastigheterna, Utby 2:13 – 2:21 anslutit sig till Västvattens ledningar för kommunalt omhändertagande av dagvatten.

Då gemensamhetsanläggningen aldrig anlagts ska exploitören kontakta Lantmäteriet för att få gemensamhetsanläggningen avregistrerad från fastighetsregistret.

Utby GA:1

Planen berör även Utby GA:1, Utby samfällighetsförening, som är vägförening för vägar inom Utby med tillhörande dike- och vattenhantering. Inträde till Utby GA:1 är en förutsättning för de nya fastigheterna. De ansluts via inträdesavgift i enlighet med samfällighetens stadgar.

Framtida gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning eller annan form av förrättning kan komma att bildas för underhåll naturmarken inom planområdets norra del. Det finns ingen gemensamhetsanläggning för naturmarken inom planområdet. Någon skötselplan avses inte upprättas för naturmarken på grund av dess ringa omfattning. Om ingen samfällighet eller gemensamhetsanläggning upprättas ansvara



fastighetsägaren för den allmänna platsen. Fastighetsägaren skall då sköta den enligt lokal sed, om inget annat avtalas.

Nyttjanderätt om tillgång till skogsfastighet Utby 2:8 beaktas genom att behålla allmän plats för lokalgata i plankartan. Genom delaktighet i gemensamhetsanläggningen samt bibehållande av allmänplatsmark för gata fram till fastighetsgränsen av Utby 2:8, kommer fortsatt passage vara möjlig.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas mellan exploatör och kommunen för att reglera vilka åtagande som förläggs på exploatören innan planen vinner laga kraft.

Planens ringa omfattning samt att de allmänna åtagandena redan är utbyggda samt att respektive fastighetsägare ansvar för att kraven på dagvattenhantering uppfylls, så kommer inte något exploateringsavtal att upprättas för detaljplanen.

Tekniska frågor

Geoteknik

Geotekniken skall uppfylla krav från SGI. Geoteknisk undersökning har utförts men vid projektering av nya byggnader kan en komplettering behövas. Detta hanteras i samband med bygglov eller startbesked för byggnation.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov eller bygganmälan.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten anvisas av Uddevalla Vatten AB.

Fiber

Förbindelsepunkt för fiber anvisas av Utby fiberförening.

Buller

BBR:s krav på ljudnivåer i inomhus samt för utemiljö ska uppfyllas vilket bevakas i samband med bygglov eller bygganmälan.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvar för att anlägga fördröjningsmagasin inom avstyckad bostadsfastighet i enlighet med dagvattenutredningen (2020-05-20). Utby GA:1, Utby samfällighetsförening, som ansvarar för stora delar av vägnät och tillhörande diken i Utby ställer krav om att fördröjningsmagasinen ska ha en kapacitet motsvarande 100-årsregn. Åtagande för inträde i gemensamhetsanläggningen upprättas i lantmäteriförrättningen.



Ekonomiska Frågor

Exploatör

Exploatören svarar för kostnaderna för kommunens handläggning av detaljplanen i enlighet med planavtal, samt de utredningar som uppkommer under planarbetet.

Fastighetsägare

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa vilket åläggs fastighetsägaren. Fastighetsägaren svarar för att upprätta de anläggningar för dagvattenhantering och andra åtagande som åläggs respektive fastighet.

Uddevalla kommun

Kommunen handlägger planen och debiterar planansökande enligt avtal. Kommunen har inte huvudmannaskap för allmän platsmark och hanterar inte kostnaderna för underhåll av dessa.

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning.

VA-anläggningsavgift

Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

Elledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Fiberledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader gällande fastighetsbildning betalas av lagfaren ägare eller ägare genom köp. Förrättningskostnader för ledningsrätter betalas av ledningshavaren. Ledningshavaren ansöker i sin tur förrättning om ändring bedöms göras på ledningsrätterna.

Vid omprövning av gemensamhetsanläggningar betalas förrättningskostnaderna av delägande fastighet i respektive gemensamhetsanläggning om inget annat avtalas.



Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan & Exploatering

Hugo Bennhage, planarkitekt

Ann-Louise Andersson, planarkitekt

Eva Schröder, plankoordinator

Martin Hellström, planchef

Petter Larsson, mark- och exploateringsingenjör

GIS- och processutveckling

Uddevalla Vatten AB

Martin Hellström

planchef

Hugo Bennhage

planarkitekt

Uddevalla okt 2020

