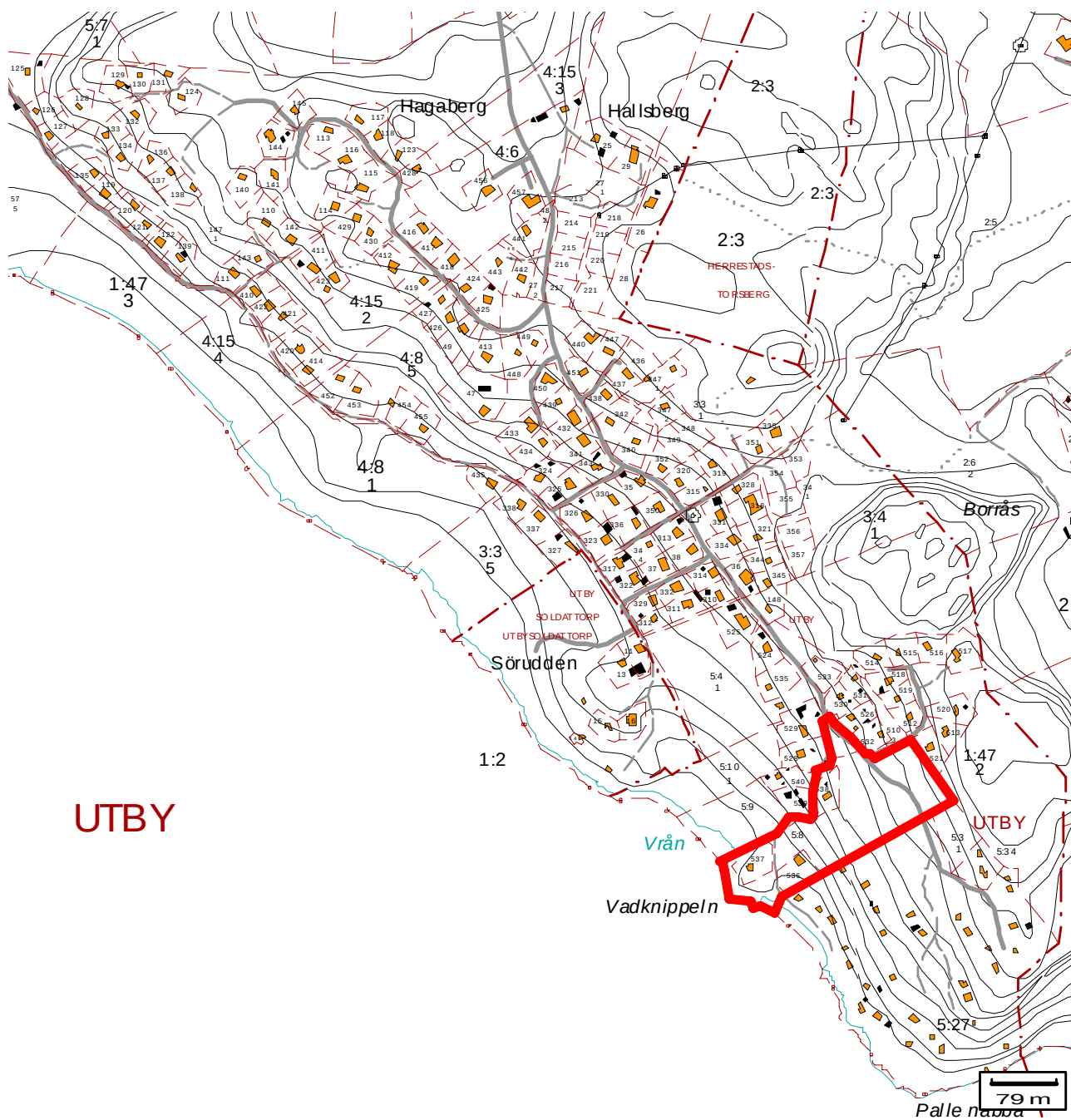




UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

SÖDRA UTBY

Utby 5:8 m fl

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 16 mars 2006
Reviderad 15 juni 2006 Tillägg 10 november 2006

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget vid Vadkastliden- Tåbergsvägen i södra Utby.

Planens syfte är att medge 10 nya villatomter inom Utby 5:8. Kommunen anser att området är väl lämpat för nya tomter och rent allmänt är det mycket positivt att nya villatomter tillkommer nära kusten samt nära staden och Torps köpcentrum. Varje hus förutsätts anslutas till det kommunala VA-nätet, direkt eller indirekt. Där ingår inte dagvattenhanteringen.

Utby 5:27 togs bort ur planområdet efter plansamrådet, enligt ett beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 16 mars 2006.

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 i maj 2005, ej bearbetat efter programsamrådet, se redogörelse nedan
 - [x] redogörelse för programsamråd, daterad 15 september 2005
 - [x] samrådsredogörelse
 - [x] utlåtande efter utställning
 - [x] fastighetsförteckning
- Dessutom finns följande handlingar (ej upprättade av Uddevalla kommun):
- [x] *geoteknisk PM inkl radon, Bohusgeo 19 september 2006*
 - [x] *geoteknisk rapport, Bohusgeo 17 september 2006*
 - [x] *kompletterande uppgift, Bohusgeo 9 november 2006*

PLANDATA

Läge, areal, markägförhållanden

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

Planområdets areal är ca 2,5 hektar.

All mark är i privat ägo.

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

Natura 2000

Havstensfjorden utgör ett Natura 2000-område och Länsstyrelsen arbetar med att bilda ett naturreservat för fjorden och vissa strandområden.

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.

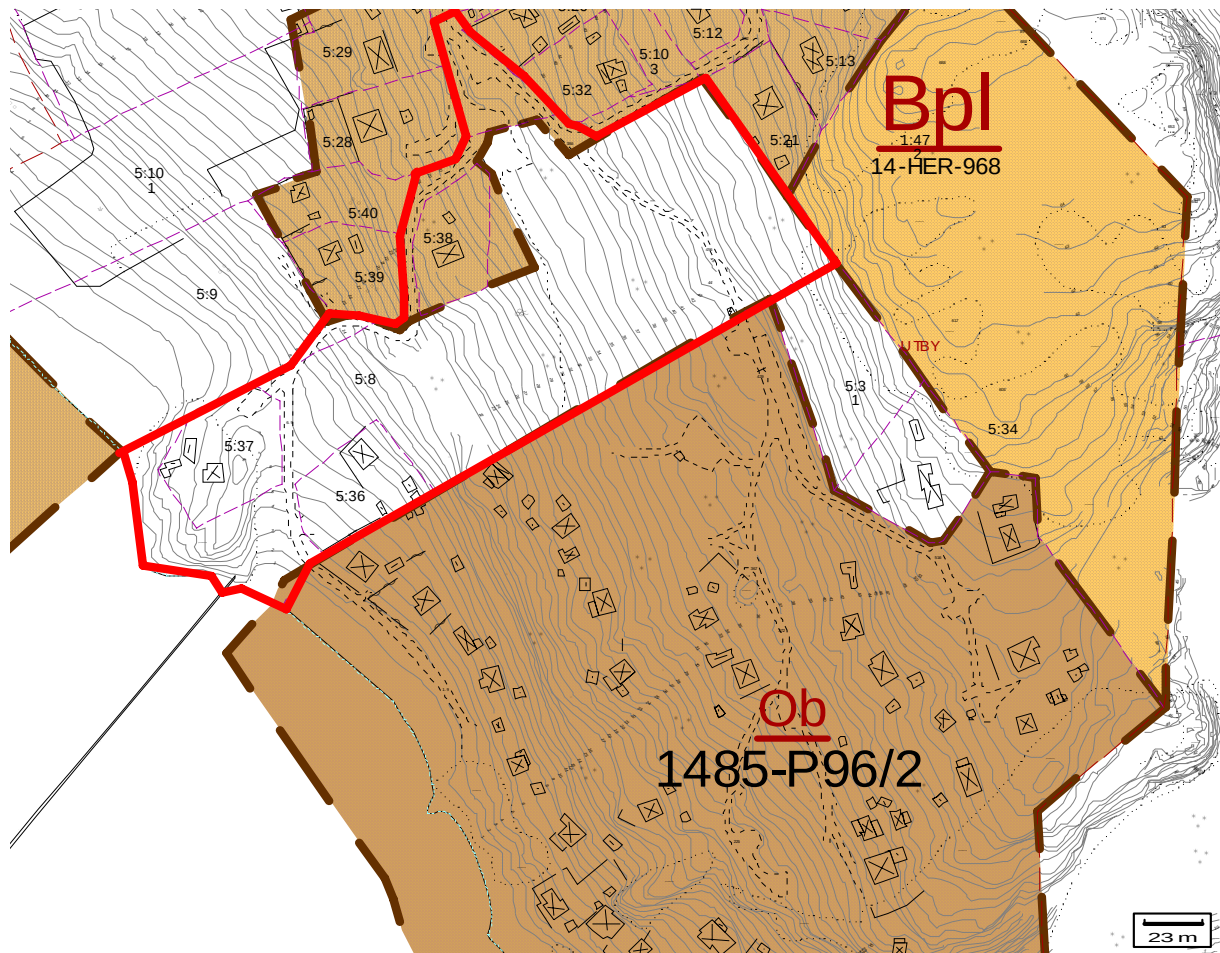
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Endast en mycket liten del av det tänkta planområdet är detaljplanelagt. För ett litet triangelformat område omedelbart öster om Utby 5:38 gäller detaljplan **He 123**. Där finns outnyttjad kvartersmark för bostadsändamål. Planen är antagen 13 mars 2001. Genomförandetiden löper t o m 18 april 2016.

Samma plan gäller norr och nordost om de tänkta nya tomterna. 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.

Något öster om planområdet gäller detaljplan **He 10**, fastställd av Länsstyrelsen 15 januari 1964. Den anger allmän plats-park. Genomförandetid saknas.

Inom Utby 5:27, söder om planområdet, gäller områdesbestämmelser, antagna 24 augusti 1995.



Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser (Ob)

Strandskydd

Strandskydd enligt Miljöbalken gäller inte inom planområdet.

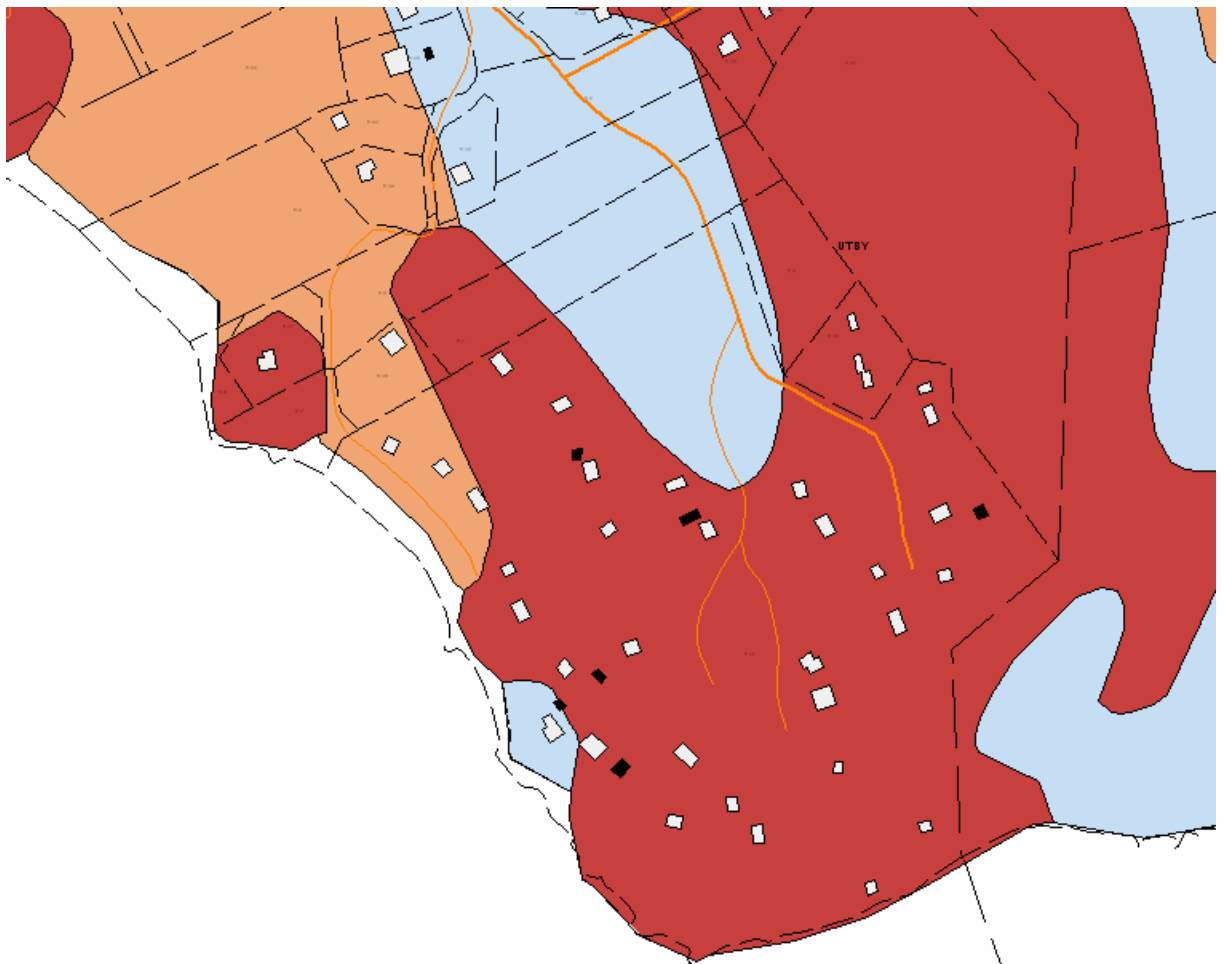
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra en sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning krävs.

Mark, topografi, vegetation

Enligt jordartskartan utgörs marken inom delar av planområdet av sandig morän. (Ljusblått på kartan). Där har tills nyligen funnits ganska hög 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.



Utdrag ur jordartskartan

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är utförd av Bohusgeo AB. Geoutredningen ska givetvis alltid följas..

De föreslagna tomterna A-I och intilliggande "allmän-plats-mark" har befunnits ligga på fastmark varför inga stabilitetsproblem föreligger för dessa nio tomter. De planerade byggnaderna bedöms kunna grundläggas direkt i mark med kantförstyvade plattor. Även Utby 5:37 utgörs huvudsakligen av fastmark.

Inom området närmast söder om planområdet finns lera i en slänt mot havet. Leran sträcker sig in på tomt J samt Utby 5:36. I den geotekniska utredningen för denna detaljplan och angränsande område i söder bedöms släntstabiliteten vara tillfredställande.

Branta partier med risk för ras/blocknedfall bedöms inte finnas inom planområdet eller i dess närhet.

Vattenområdet utanför Utby 5:8 och 5:27 är till största delen grunt med ett vattendjup av max 1 meter inom ca 20 meter från stranden. En viss erosion kan förekomma inom de strandpartier som inte utgörs av berg i dagen. Området närmast strandlinjen utgörs emellertid av naturmark där eventuell erosion bör kunna accepteras som ett naturligt förlopp. Befintliga och planerade anläggningar ligger på minst ca 20 meters avstånd från strandlinjen och bedöms inte vara hotade av eventuell erosion.

Radon

I ovannämnda geoutredning anges följande: Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller grov friktionsjord närmast berget bör kompletterande markradonmätning utföras i samband med entreprenadarbetena.

Fornlämningar mm

En arkeologisk utredning är utförd och den visar att inga arkeologiska hinder finns mot planen.

Bebyggelse och service

Inom området för de tänkta nya villatomterna finns ingen bebyggelse. Intill dessa finns inom planen tre bebyggda bostadsfastigheter. (Fritidshus)

På den angränsande fastigheten Utby 5:27, i söder, finns 31 relativt små fritidshus på ofri grund. Därutöver finns ett antal uthus.

Norr och nordost om planområdet finns ganska många fritidshus och något enstaka åretrunthus. När VA-ledningar dras fram kan man förvänta sig att antalet åretrunboende kommer att öka. Detaljplanen för området i norr och nordost har redan nu 200 kvm byggrätt för hus som ansluts till VA-nätet.

Inom de 10 nya villatomterna avses normalstora villor kunna byggas. De flesta torde bli med sluttningsvåning.

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. Inom respektive tomt bör det kunna ordnas en godtagbar förbindelse mellan bilplats och entré.

Lek och rekreation, naturmiljö

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

Busstrafik

Närmaste busshållplats finns där Tåbergsvägen ansluter till länsväg 161, hållplats *Tåbergsvägen*. Gång- och cykelavståndet dit är ca 1,5 kilometer. Avståndet till hållplats *Utby* är några hundra meter längre, men vägen dit från Utby har betydligt mindre biltrafik. Lv 161 trafikeras av linje 375 och Lysekilsbussarna vilket innebär goda allmänna kommunikationer österut till Torps köpcentrum och Uddevalla centrum samt västerut till Rotviksbro, Orust och Lysekil. Några skolbussturer kör in Tåbergsvägen halvvägs mot Utby och vidare bort till Utby by. Skolbussarna får även användas av allmänheten.

Vägar och parkering

Området trafikmatas av Tåbergsvägen som utgör Utbys huvudtillfart. Vägen standard vid planområdet medför att bilarnas hastigheter inte torde överstiga 30 km/timma. Någon farthöjande ombyggnad är inte sannolik.

Vadkastliden trafikförsörjer de västra delarna av planområdet. Den parkeringsplats som föreslås i norra delen av planen är dels till för besökare, dels för boende som inte vill trafikera Vadkastliden och Borråsliden vid halt väglag.

Fastigheten Utby 5:27 har i den norra delen en gemensam parkering som nyttjas av flera husägare. Några av de strandnära husen i väster har parkeringar nära husen.

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 finns det åtminstone två alternativ: Antingen förlängs skolbussen till en ny vändslinga mittemot Hagabergsvägen eller så kan det byggas en gångstig fram till skolbusshållplatsen.

Det finns ett avtal mellan exploatören och vägföreningen där exploatören erlägger en summa pengar som i huvudsak ska användas till trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder.

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 betydligt mer trafikerad och vid busshållplatsen *Tåbergsvägen* finns

ingen gångtunnel. Närmaste gångtunnel finns 300 meter bort vid buss-hållplatsen *Torsbergs gård*. Eftersom lv 161 är hårt trafikerad och tillåter 90 km/timma är gångtunnlar en 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 vägbreddningar kan vara tveksamma. I villaområden byggs ofta gångbanor/-vägar och där måste bilarnas hastigheter hållas nere i korsningspunkterna. I Tåbergsvägens backe ner mot skolbushållplatsen kan det vara svårt/orealistiskt att försöka få ner bilarnas hastigheter till max 30 km/timma, och där är trafikmängderna relativt stora.

Teknisk försörjning

De nya tomterna förutsätts anslutas till kommunens VA-nät, antingen direkt eller via någon form av förening el dyl. Från befintlig pumpstation vid Utby Soldattorp går spillvattenledningar ända in till Skansverket i Uddevalla. Därmed ger de nya tomterna inga utsläpp av närsalter mm till Havstensfjorden. Sannolikt kommer inom några år de flesta befintliga husen i Utby att VA-anslutas vilket medför väsentligt lägre utsläpp till fjorden.

Dagvatten inom planområdet tas om hand genom dagvattenledningar och diken, vilka utformas på sådant sätt att inte oacceptabel erosion kan uppstå. Vidare måste de utformas på sådant sätt att Havstensfjordens naturvärden inte påverkas negativt.

Möjligheterna att använda solenergi eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivning (Uttalat i ett principbeslut i Kommunfullmäktige). Braskaminer bör bara användas för skivseleldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

För sophämtningen svarar Uddevalla kommun

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 huvudman för dagvattenhanteringen på allmänna platser.

Huvudmannaskapet för vatten och avlopp kan inte regleras i en detaljplan.

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 grannrättsliga frågor lättast kan bevakas genom bygglovsförfarandet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Planförfattare:	Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad
Renritning:	Britt- Marie Käll, 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

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
t f planchef

Mats Windmark
planarkitekt