

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- [x] planbeskrivning (denna handling) inkl illustrationskarta
- [x] genomförandebeskrivning
- [x] plankarta med bestämmelser
- [x] planprogram upprättat 22 augusti 2006, ej bearbetat efter program-samrådet, se redogörelse nedan
- [x] redogörelse för programsamråd, daterad 16 november 2006
- [x] samrådsredogörelse, planförslaget.
- [] utlåtande efter utställning. Bilägges inför antagandet.
- [x] fastighetsförteckning

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

- [x] Geoteknisk undersökning, Bohugeo AB "*Rapport 2007-03-30 och PM 2007-04-02*"
- [x] Bergteknisk utredning, Bergab, 2006-12-20 Revidering 2007-01-29.

BAKGRUND

I Uddevalla kommun råder för närvarande ett bebyggelsetryck i de kustnära samhällena och områdena, bl a Utby. Inom Utby har under senare tid upprättats detaljplaner som tillåter en förtätning och utveckling av området. Denna plan är en del i denna bebyggelseutveckling genom att föreslå ett antal nya villatomter samtidigt som befintliga fritidstomter möjliggörs för helårsboende. Till grund för planförslaget ligger ett planprogram som varit föremål för samråd under hösten 2006.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny utbyggnad av ca 10 enbostadshus på skogssluttningen mellan Söruddevägen och Hagabergsvägen. I planområdet inryms därutöver 13 befintliga fastigheter utefter Söruddevägen och 11 fastigheter utefter Hagabergsvägen.

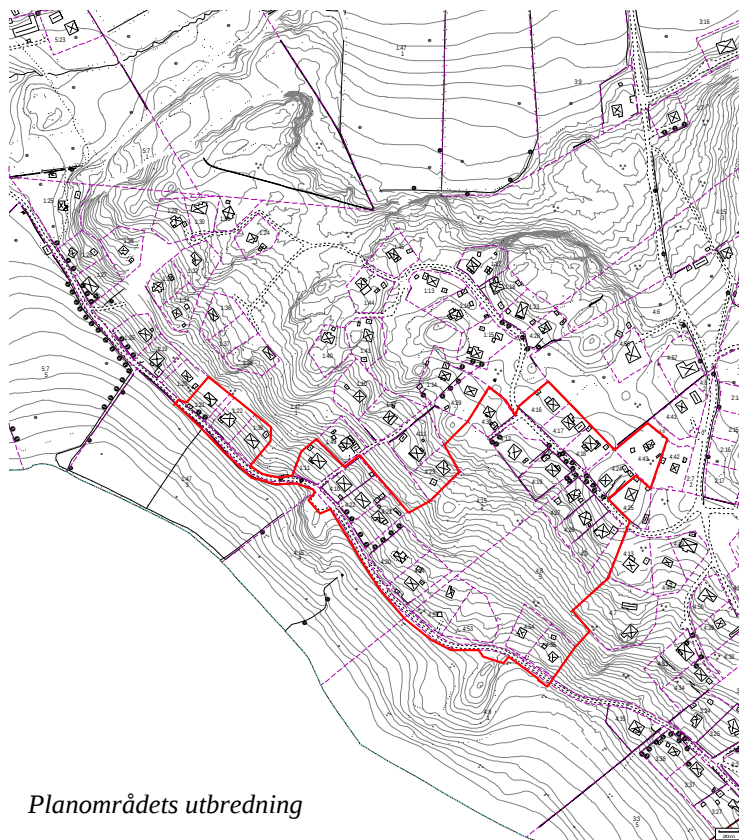
Kommunen har den senaste tiden anslutit fastigheterna utmed Söruddevägen till kommunalt vatten och avlopp. I samband med utbyggnaden av de nya tomterna finns även möjlighet att ansluta befintliga fastigheter på Hagabergsvägen till kommunalt vatten och avlopp. I planen ges därför de befintliga fastigheterna utefter de båda vägarna bl a utökad byggrätt för att möjliggöra helårsboende.

Det nya utbyggnadsområdet kommer att trafikmatas från Söruddevägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i västra Utby ca 12 km väster om Uddevalla. Planområdet löper längs Söruddevägens nordöstra sida. Nordost om Utby 4:14, 4:52, 4:53 och 4:54 "breddas" planområdet så att ca 10 nya tomtplatser inryms. Planområdet sträcker sig i nordöst till att även innefatta 11 befintliga fastigheter längs Hagabergsgatan. Den nordvästra delen av det ursprungliga planområdet har tagits bort från planen inför utställnings-skedet eftersom släntstabiliteten här ännu inte klarlagts. Denna del kommer att ingå i framtida planarbete.



Planområdets utbredning

Areal

Planområdets areal är ca 6 ha.

Markägförhållanden

All mark inom och intill planområdet är privatägd. De föreslagna nya tomtplatserna berör två större fastigheter Utby 4:8 och 4:15. Del av Söruddevägen utgör en marksamfällighet med ca 15 deläggande fastigheter. En fullständig sammanställning av ingående fastigheter redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Målsättningen i Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun är bl a att kommunen ska erbjuda attraktiva områden för boende och att ny bebyggelse ska förläggas i anslutning till befintlig bebyggelse. I översiktsplanen anges 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.

Utby är utpekad som ett område där väl anpassad kompletteringsbebyggelse kan tillkomma utan att medföra påtaglig skada på riksintresset enl 4 kap miljöbalken. Därmed anses föreliggande projekt vara helt förenligt med intentionerna i ÖP 2002.

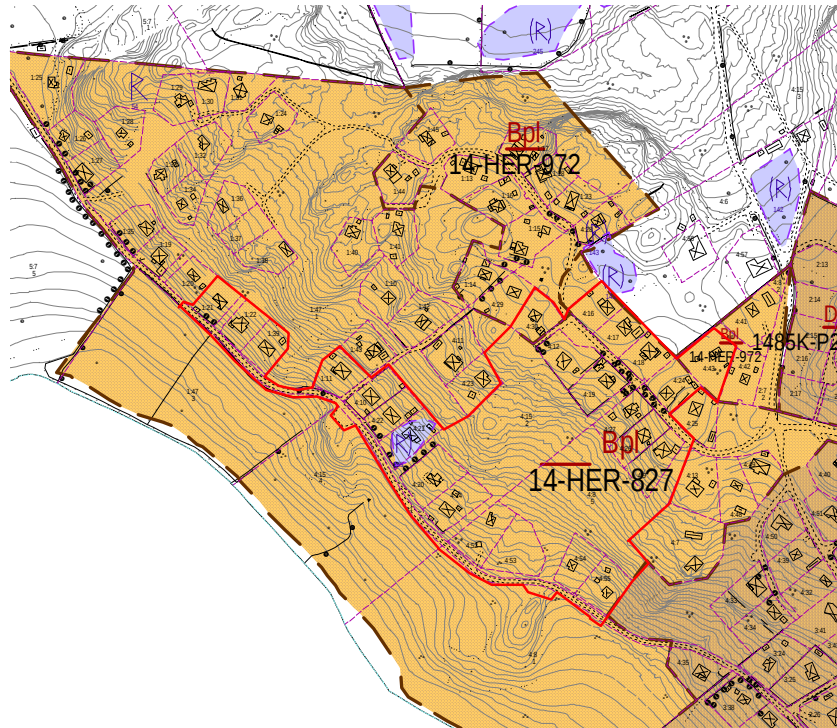
Detaljplaner

Inom största delen av planområdet gäller detaljplan He 5, "Utby Framgård 1:3, Utby Pålsgården 3:3, 3:4, 3:5, Utby Norgården 4:2, 4:3, 4:4, 4:5", fastställd av Länsstyrelsen 28 oktober 1958. Den anger bl a att största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 80 m². Minsta tomtstorlek är i regel 1000 m², men i undantagsfall kan tomter ner till 800 m² accepteras. Huvudbyggnader får inte uppföras till större höjd än 3,3 m och uthus icke till större höjd än 2,5 m.

En mindre del vid slutet av och en liten del öster om Hagabergsvägen omfattas av gällande detaljplan He 11, "Byggnadsplan över del av fastigheterna Utby Framgård 1:3, Utby Norgården 4:8, 4:15" fast-

ställd av Länsstyrelsen 13 april 1964. Inom planen är bl a största byggnadsarea per tomt 80 m².

Omedelbart söder om planområdet gäller detaljplan He 123, *Byggnadsplan för Utby Soldattorp*. Planen är antagen 13 mars, 2001. Genomförandetiden löper t o m 18 april, 2016. För hus som ansluts till VA-nätet är byggrätten per tomt 200 m² och för hus som har en godkänd lokal VA-lösning är byggrätten per tomt 80 m² för huvudbyggnad och 25 m² för uthus.



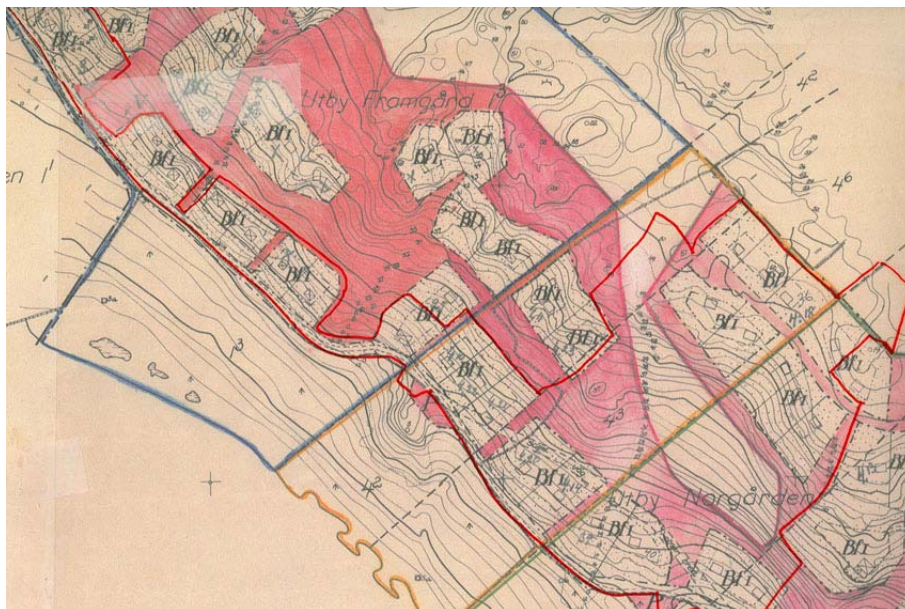
Gällande detaljplaner

Förordnanden

Den gällande planen omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. 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 byggnadsförslag". Se karta sid 5.

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

Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av förordnandet inom ny kvartersmark. Begäran om upphävandet av förordnandet gjordes i samband med utställningen. Detaljplanen kan inte antas förrän ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft. Beslutet vann laga kraft 2007-07-31.



Område som omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Området omfattas inte av strandskydd eller andra förordnanden enligt miljöbalken.

Program

En detaljplan ska, enligt plan- och bygglagen PBL 5 kap § 18, grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt. Ett program har upprättats 2006-08-22 som utgångspunkt för detaljplanen och bifogas till planhandlingarna.

Inför det fortsatta planarbetet har planområdets avgränsning justerats till att även inkludera fastigheter längs Hagabergsvägen.

Planförfarande

Planen kommer att genomföras enligt s k normalt planförfarande, vilket bl a innebär att utställning kommer att ske av planförslaget.

MILJÖBEDÖMNING, BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har beslutat att genomförandet av planförslaget inte innebär risk för någon betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Motivet till beslutet är att planen avser ett litet område på lokal nivå och förslaget innebär en utvidgning och en komplettering av ett befintligt bostadsområde, Utby tätort. Därmed bedöms planen inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Kustzonen utgör riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enl MB 4:1 och 4:4. Riksintresse utgör dock inte hinder för utvecklingen av bl a befintliga tätorter. Kommunen betraktar i detta avseende Utby som en tätort varför föreslagen utbyggnad anses vara för-

enlig med bestämmelserna i miljöbalken och inte innebära någon påtaglig skada av riksintresset.

Havstensfjorden utgör riksintresse för naturvården enligt MB 3:6. Även markområdet mellan Havstensfjorden och Sörudddevägen ingår i detta riksintresseområde (*NRO14080 Havstensfjorden*). Den föreslagna bebyggelsen ligger utanför riksintresseområdet och kommer inte att göra intrång i detta.

På grund av sina stora vikar och sund utgör Havstensfjorden ett Natura 2000-område. Länsstyrelsen arbetar även med att bilda ett naturreservat för fjorden och vissa strandområden. Inga ingrepp som föranleds av ett plangenomförande kommer att göras i vattenområdet och dagvatten från de nytilkomna fastigheterna samt fastigheterna längs Hagabergsvägen inom planområdet kommer via dagvattenledningar ledas till kommunens system. Planförslaget kommer därmed inte att påverka området för Natura-2000.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens 5 kap. skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljökvalitetsnormer (MKN) i utomhusluft överskrids. Reglerna gäller förekomst av bly, svaveldioxider, kväveoxider, kvävedioxider, kolmonoxid samt även hur hög partikelhalten är i luften. Luftkvaliteten beträffande dessa ämnen är god i området.

De i planen föreslagna åtgärderna innebär en så liten förändring jämfört mot situationen idag att ingen av de beslutade miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Inom området för de tänkta nya tomterna finns ingen bebyggelse förutom på fastigheten Utby 4:52. I övrigt finns inom planen 22 hus varav uppskattningsvis ca hälften används för helårsboende och hälften för fritidsboende. Befintlig bebyggelse är främst uppförda i en våning eller en våning plus suterrängvåning. Fasadmaterialet är genomgående träpanel med ett par undantag för tegel och plåt.



Bebyggelse på bägge sidor Slättbergsvägen.

Planområdet angränsas av samma bebyggelsemönster som inom planområdet. Bebyggelsen är även där blandad med fritidshus och året-runtbebodda hus. Efter utbyggnaden av det kommunala VA-nätet kan man förvänta sig att antalet året-runtboende inom Utby kommer att öka betydligt.



Bebyggelse öster om den föreslagna vägen, fastigheten Utby 4:54.

Planförslaget: Planförslaget innebär en förtätning av Utby med ca 10 tomtplatser, samtliga anpassade för åretruntboende. Inom de befintliga fastigheterna Utby 4:52 och 4:53 finns möjlighet till förtätning genom uppdelning till fyra tomtplatser. Varje tomtplats ska enligt planbestämmelse vara minst 1000 m². Inom tomtplatserna får den sammanlagda byggnadsarean uppgå till maximalt 200 m². Bostadshusen skall anpassas till terrängförhållandena, vilket innebär att höjdskillnaderna för flera föreslagna hus kommer att tas upp genom att sluttningsvåning anordnas helt eller delvis. För att inte störa eventuell utsikt för de befintliga bostäderna på Hagabergsgatan har en högsta tillåten nockhöjd bestämts i planen för bebyggelse på de nya föreslagna tomterna. Husens totala höjd regleras också med en maximal byggnadshöjd på 5,5 meter och en maximal taklutning för huvudbyggnad på 38° (max 27° för sluttningsvåning). De föreslagna husens placering ger goda sol- och utsiktsförhållanden.

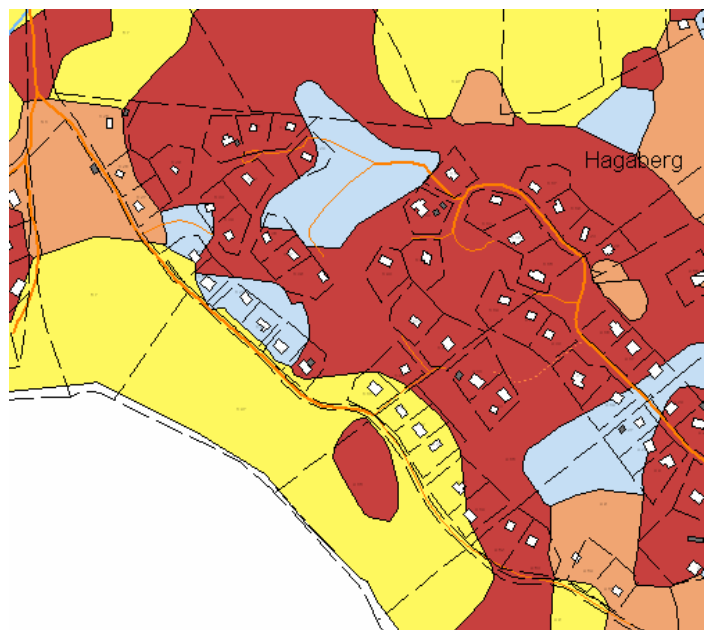
Fastigheterna utmed Söruddevägen har nyligen anslutits till det kommunala va-nätet. Fastigheterna utmed Hagabergsvägen, som ingår i planområdet, kommer att anslutas till det kommunala va-nätet i samband med utbyggnad av den föreslagna bebyggelsen. Därmed förslås de befintliga fastigheterna i planen få samma byggrätt som i övriga planen och centrala Utby, d v s 200 m²/fastighet. Ovan nämnda begränsning för byggnadshöjd och taklutning gäller även här, med undantag för fastigheterna längs Hagabergsvägen där maximal takvinkel tillåts till 45° för att anpassas till befintliga förhållanden.

När en bebyggelse tillkommer enligt förslaget kommer befintligt skogsparti att avverkas. Detta medför att de flesta fastigheterna utmed Hagabergsvägen som ingår i planområdet får utsikt mot vattnet.

Mark, topografi, vegetation

Området är starkt kuperat från Söruddevägen mot nordost. Inom området som är planerat för ny bebyggelse är det en höjdskillnad mellan +20 och +36 m ö h. Även inom de redan bebyggda delarna av planen är det stora höjdskillnader, de flesta fastigheter längs Söruddevägen har en höjdskillnad på ca 10 meter inom respektive tomtplats.

Enligt jordartskartan utgörs marken inom stor del av planområdet och området ovanför av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäckte (rött på kartan). Vid de tänkta nya tomterna utgörs marken av sandig morän (blått) eller postglacial finsand (rosa). En del av den befintliga bebyggelsen ligger på ospecificerad glacial lera. Observera att jordartskartan inte upplyser om vad som finns under det ytliga jordskiktet



och att redovisningen av gränsen mellan de olika jordarterna inte är exakt.

Området för den föreslagna nya bebyggelsen består främst av hög barrskog med inslag av lövträd.



Del av område som avses bebyggas, fastigheten Utby 4:54 syns i bakgrunden.

Inom det aktuella området finns inga registrerade naturvärden, nyckelbiotoper eller liknande. I angränsning till planområdet är området mellan Söruddevägen och vattnet utpekad som nyckelbiotop, biotopskydd enligt MB, klass 2-område i Länsstyrelsens ängs- och hagmarksinventering samt som klass 2-område i Länsstyrelsens lövskogsinventering. Området med dessa utpekade naturvärden består både av trädvegetation och strandäng. Området beskrivs som örtrikt, allundrikligt med höga träd och högstubbar, död ved och rörligt markvatten. Beskrivning som strand- eller svämskog används också. Under planarbetet har exploatörerna tillsammans med representant från Skogsvårdsstyrelsen avgränsat biotopskyddsområdet på plats. Det ledde till att ett antal träd kan tas ned för att ge bättre klimatförhållanden för de föreslagna tomterna. I övrigt kommer skogspartiet skyddas av biotopskyddet vilket innebär att inga träd får avverkas.

Planförslaget: En utbyggnad enligt planförslaget innebär att befintligt skogsparti på det aktuella området måste avverkas. Inga utpekade naturvärden påverkas. Utbyggnad av området bedöms påverka växt- och djurliv marginellt. Viss del av skogspartiet sparas och benämns som NATUR på plankartan. Den sparade naturmarken medger en fortsatt möjlighet att genom naturmark ta sig mellan Hagabergsvägen och Söruddevägen och vattnet. Det område som tas i anspråk är relativt litet och får vägas mot att bostäder i ett attraktivt läge tillkommer.

Inga intrång kommer att göras i det värdefulla naturområdet söder om Söruddevägen då det skyddas av biotopskydd. Visst ökat slitage kan väntas då nya tomter tillkommer och helårsbefolkningen i västra Utby antas öka. Slitaget antas dock bli mycket marginellt.

Med det föreslagna läget av de nya bostadshusen i slutningen kommer de boende att få vacker utsikt åt vattnet. Samtidigt kommer husen att bli exponerade från vattnet. Landskapsbilden kommer därmed att förändras något, men inte särskilt påtagligt då området till stor del redan är utbyggt.

Geoteknik

Inför utställningsskedet har en geoteknisk undersökning utförts av Bohusgeo, ”*Rapport 2007-03-30 och PM 2007-04-02*”. Den nordvästra delen av det ursprungliga planområdet har tagits bort från planen eftersom släntstabiliteten här ännu inte klarlagts. Denna del kommer att ingå i framtida planarbete.

Geotekniska förhållanden

Längs Söruddevägen utgörs jordlagren under det ca 0,1 m tjocka vegetationsjordlagret i huvudsak av silt och torrskorpelera, men även sand och grus förekommer lokalt.

I anslutning till den befintliga bebyggelsen bedöms jordlagren utgöras av fast lagrad friktionsjord, eventuellt förekommer torrskorpelera.

Vid den planerade bebyggelsen utgörs jordlagren av fast lagrad silt och torrskorpelera som vilar på fast berg eller fast lagrad friktionsjord. På grund av siltinnehållet bedöms jordlagren inom hela området till stor del vara mycket tjälskjutande och starkt flytbenägna.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna uppföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Sättningar, Grundläggning

De planerade enbostadshusen samt tillbyggnader av befintliga byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på de naturliga jordlagren med platta på mark. Uppfyllnader under byggnader kan accepteras men bör inte överstiga 1 m tjocklek utan att geotekniker konsulteras. Uppfyllnader under byggnader ska utgöras av friktionsjord som packas. Grundläggningen av tillbyggnader på befintliga byggnader måste anpassas till den befintliga byggnadens grundkonstruktion.

Radon

Planbestämmelse har införts på plankartan som anger att anvisningar i radonutredning ska följas, Bohusgeo 2007-05-04.

Bergas och blocknedfall

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab, *2006-12-20 Revidering A 2007-01-29*, för att översiktligt bedöma var det inom planområdet finns risk för ytliga ras/blocknedfall i naturliga bergsslänter. Utredningen visade att det öster om Utby 1:25 finns ett rasriskområde med lösa stenar och block i större omfattning. Fastigheten har ej tagits med i det fortsatta planarbetet. Fastigheten kommer att ingå i framtida planarbete norr om fastigheten. I övrigt visade utredningen att det fanns lösa block på fastigheterna Utby 4:9 och 4:19. Dessa block utgör i sig ingen rasrisk utan är kompletterande information.

Erosion

Dagvattnet inom området kommer att tas omhand i kommunala ledningar och ledas till nyanlagd stenkista vilket bl a bedöms minska ris-

ken i förhållande till dagsläget för eventuell erosion i slänten ner mot Söruddevägen.

Fornlämningar

Inom planområdet, på fastigheten Utby 4:21, finns fornlämning Herrestad 295 som utgörs av en stenåldersboplats med okänd utbredning. Fornlämningen skyddas enligt Kulturminneslagen. På plankartan har angivits att innan byggnation eller markgrepp sker på berörd fastighet ska tillstånd inhämtas från Länsstyrelsen.

I övrigt berörs inga fornlämningar.

Vägar och parkering



Områdets västra och södra delar trafikmatas via Utby Västra, Söruddevägen. Fastigheter längs Hagabergsvägen trafikmats från Tåbergsvägen. Standarden på vägarna inom planområdet gör att hastigheter inte torde överstiga 30 km/timmen.

Längs Söruddevägens sträckning finns inom planområdet mötesplatser. Utrymme för möte finns även i anslutning till befintliga parkeringsplatser. I samband med att kommunen dragit fram vatten och avlopp har en viss standardförbättring skett av Söruddevägen.

Planförslaget – biltrafik: Enligt bl a vägföreningen bör Söruddevägen inte vara öppen för permanent genomfart med bil mot Fågelliden och Tåbergsvägen. Vid speciella tillfällen som vid t ex tillfällig blockering av Tåbergsvägen bör dock genomfart kunna medges. Beslut finns i vägföreningen om en avstängning av Söruddevägen öster om Utby 4:55 genom skyltar och/eller bom.



Söruddevägen

Med anledning av tillkomsten av de nya tomtplatserna har exploatörerna förbundit sig att erlagga medel för viss upprustning av Söruddevägen. Upprustningen kommer att ske inom ramen för vägföreningens ordinarie verksamhet. Avsikten med upprustningen är inte att höja standarden så mycket att hastigheten kommer att överstiga 30 km/timmen. För att hålla nere hastigheten på Söruddevägen kan t ex farthinder anordnas, vilket dock inte regleras i planen.

Inom vägområdet för Söruddevägen finns utrymme för tillskapandet av ytterligare mötesplatser än vad som finns idag.

De fastigheter längs Hagabergsvägen som ingår i planområdet föreslås även fortsättningsvis trafikmatas via Tåbergsvägenvägen

Genomförandet av planen ska inte medföra att trafiken på Fågelliden ökar.

De nya bostäderna föreslås få en väganslutning till Söruddevägen, mellan fastigheterna Utby 4:53 och 4:54. På grund av den branta terrängen föreslås vägen slingra sig upp i området med en lutning på ca 7-10 %. Vägen avslutas med en vändplats. På grund av den branta terrängen har, i samråd med kommunens renhållningsavdelning, en vändplats valts som i mindre omfattning avviker från kommunens policy. Då bl a ingen genomfart avses att tillåtas på Söruddevägen anses siktförhållanden som goda vid vägens anslutning till Söruddevägen. Den nya vägen föreslås få en bredd på 4,0 meter (inkl. stödremsa), något bredare i kurvorna.

Planförslaget - gång- och cykeltrafik: Ingen separerad gång- och cykeltrafik föreslås inom området. Trafikmängden och hastigheten anses vara relativt låg varför oskyddade trafikanter anses kunna samsas med övrig trafik.

Planförslaget – parkering: All boende- och gästparkering föreslås ske på egen tomtmark. Gästparkering finns i höjd med Utby 4:10 och kan även anordnas vid Utby 4:53.

Lek och rekreation

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

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar till de befintliga tomterna längs med bl a Söruddevägen samt utbyggnad av en vattenreservoar i Utby har färdigställts under hösten 2006. Ledningsnätet är i dagsläget utbyggt fram till exploateringsområdet Överby, Lanesundsviken. Genom utbyggnaden är såväl dygnskapaciteten som momentankapaciteten för VA mycket god i Utby.

De delar av Utby som ligger strax sydost om planområdet ingår i Södra Utby VA-samfällighet.

Såväl samfällighetsföreningens nät som det kommunala nätet går till en kopplingspunkt/pumpstation nära stranden vid Utby Soldattorp. Därifrån går kommunala sjöledningarna till Unda och vanliga "landledningar" via Misterödsdalen in till Uddevalla.

Planförslaget – vatten och avlopp: De i planen föreslagna nya tomterna ska anslutas till det kommunala va-nätet. Ledningsdragningen kommer i huvudsak att göras i den föreslagna nya vägsträckningen. Inom det redovisade naturområdet kommer ledningarna att dras fram till Hagabergsvägen. Brandposter har placerats ut på ett flertal platser i Utby i samband med VA-utbyggnaden. Vid utplaceringen av brandposter har samråd skett med räddningschefen.

Dagvatten

Idag finns inget omhändertagande av dagvatten för fastigheterna utmed Hagabergsvägen. Fastighetsägarna har ofta problem med vattensamlingar på tomterna. Fastigheterna utmed Söruddevägen är inte anslutna till kommunens dagvattensystem.

Planförslaget - dagvatten: Genom att dagvattennätet dras fram till fastigheterna utefter Hagabergsvägen bedöms risken minska för eventuella problem med dagvatten på de nya tomterna samtidigt som det kan lösa dagens problem med dagvatten längs med Hagabergsvägen. Nyttillkomna fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till kommunens dagvattensystem. Kommunen kräver att de fastigheter som ges kommunalt verksamhetsområde för dagvatten anordnar fördröjning av dagvatten på respektive fastighet innan det förs vidare till kommunens ledningar. Detta har införts som en bestämmelse på plankartan. Omhändertagande av dagvatten inom naturmark ska liksom idag ske genom naturlig markavvattning.

Uppvärmning

Varje fastighet ansvarar för sin uppvärmning. Möjligheterna att använda solenergi, frånluftspump, jordvärme, bergvärme eller andra alternativa sätt för uppvärmning och varmvattenproduktion bör beaktas vid bygglovgivningen. Braskaminer får bara användas för s k trivsel-

eldning. Uppvärmning med oljepanna är olämpligt bl a eftersom olja är en icke förnyelsebar resurs.

El

Starkströmföreskrifterna anger att byggnad får inte placeras närmare 0,4 kVOLT luftledning än 5 meter. Den som önskar flytta eller på annat sätt förändra en nätanläggning bekostar detta.

Eventuellt kommer u-område att erfordras för markledningar längs Hagabergsvägen.

Renhållning

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Sophämtningen ombesörjs av Uddevalla kommun

Service

Avståndet till Torps köpcentrum är ca 4,0 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 7,0 kilometer. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 13 kilometer.

Busstrafik

Busshållplats finns där Utby Västra ansluter till länsväg 161, dit det är ca 2 km från planområdet. Vid busshållplatsen finns en gång- och cykeltunnel under väg 161 och en från biltrafiken separerad gång- och cykelväg, vilket är en stor fördel eftersom trafiken på väg 161 är intensiv med en tillåten hastighet av 90 km/timmen. Väg 161 trafikeras av linje 375 och Lysekilsbussarna vilket innebär goda allmänna kommunikationer till Torps köpcentrum och till Uddevalla centrum samt västerut mot Rotviksbro, Orust och Lysekil. Några skolbussturer kör in till Utby by. Avståndet till skolbusshållplatsen är drygt 1 km. Skolbussarna får även användas av allmänheten.

Störningar

De låga hastigheterna, max 30 km/timme verklig hastighet, gör att trafikbullernivåerna klart beräknas understiga gällande riktvärden.

Planförslaget: Den nya bebyggelsen, 10 tomtplatser, beräknas innebära en trafikökning med ca 60 bilrörelser/dag förbi befintlig bebyggelse. Men totalt är det relativt få fordon och det rör sig i huvudsak endast om personbilstrafik därför beräknas inte exponeringen av trafikbuller komma i närheten av gällande riktvärden

REVIDERING

Efter utställningen har följande reviderats:

Plankarta:

- De föreslagna tomterna har littererats.
- U-området mellan fastigheterna Utby 4:18 och 4:24 har justerats.
- U-området inom tomt G har justerats
- Prickmarken inom Utby 4:52 är minskad något efter önskemål från markägaren
- y-område har införts öster om fastigheten Utby 4:9
- Planbestämmelserna om radon har uppdaterats

Planbeskrivning:

- Texten om förordnanden har uppdaterats
- Texten om radon har uppdaterats

Genomförandebeskrivning:

- Texten om förordnanden har uppdaterats
- Tabellen under Ansvarsfördelning har uppdaterats med texten om y-område samt text om driftansvarig för lokalväg och natur.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Uddevalla kommun

Miljö- och stadsbyggnad: Mats Windmark, planarkitekt

Rådhuset Arkitekter AB, (konsult för planarbetet):

Sören Mannberg, planingenjör

Maria Aronsson, planeringsarkitekt

Mats Windmark

Planarkitekt Uddevalla kommun

Sören Mannberg

Planingenjör

Maria Aronsson

Planeringsarkitekt