



Antagande 2022.09.22  
Laga Kraft 2022.12.27  
HE 170, Dnr: 2019.1011



## Antagandehandling

---

### Planbeskrivning tillhörande detaljplan

## Utby 5:8

---

Uddevalla kommun  
Västra Götalands län  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2022.09.19



## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens avsikt är att skapa en byggrätt för ett enbostadshus i Utby. Platsens nuvarande nyttjande som parkeringsplats behöver ändras så att marken ska kunna användas för bostadsändamål.



## Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Innehållsförteckning	2
Handlingar	3
Bakgrund	3
Detaljplanens syfte	3
Planförfarande	4
Plandata	5
Förenlighet med miljöbalken	8
Miljömål	9
Kommunala miljömål	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
Tidigare ställningstagande	12
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
Genomförandebeskrivning	16
Medverkande tjänstemän	22

## Handlingar

### Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### Utredningar & övriga handlingar

Till detaljplanen har flera utredningar och handlingar tagits fram som underlag. De bifogas till planbeskrivningen:

- Behovsbedömning, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020.07.08
- Geoteknisk besiktning, Bohusegeo 2020.03.31
- Markmiljö analysrapport, Eurofins 2020.03.30

## Bakgrund

Ägaren till fastigheten Utby 5:8 har i mars 2019 kommit in med en begäran om planbesked, ansökan avser att ändra befintlig detaljplan 1485K-P07/4 som är upprättad 2007. Den gällande detaljplan anger den aktuella ytan som allmän platsmark för parkering. Sökandens intention är att ändra ändamålet till bostadsändamål.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa på tilltänkt tomt en bygg rätt för ett enbostadshus i Utby genom att ändra nuvarande användning från parkeringsplats till bostadsändamål.

## Planförfarande

Handläggning: Standardförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna i PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

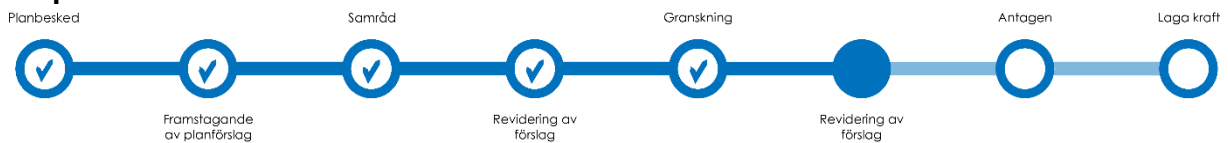


- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

## Planprocess för standardförfarande

Detta är **samrådet** som ämnar att presentera ett förslag till detaljplan som samtliga fastighetsägare inom planområdet, övriga berörda fastighetsägare samt berörda myndigheter och företag har möjlighet att lämna synpunkter på. Förslaget ställs ut och görs tillgängligt i stadshuset, bibliotek och på kommunens hemsida. Här välkomnas synpunkter på förslaget.

## Tidplan



Figur 1. Detaljplanens läge i planprocessen. Bockar redovisar färdigställda steg och helmarkerad cirkel redovisar gällande läge i planprocessen.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande. Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

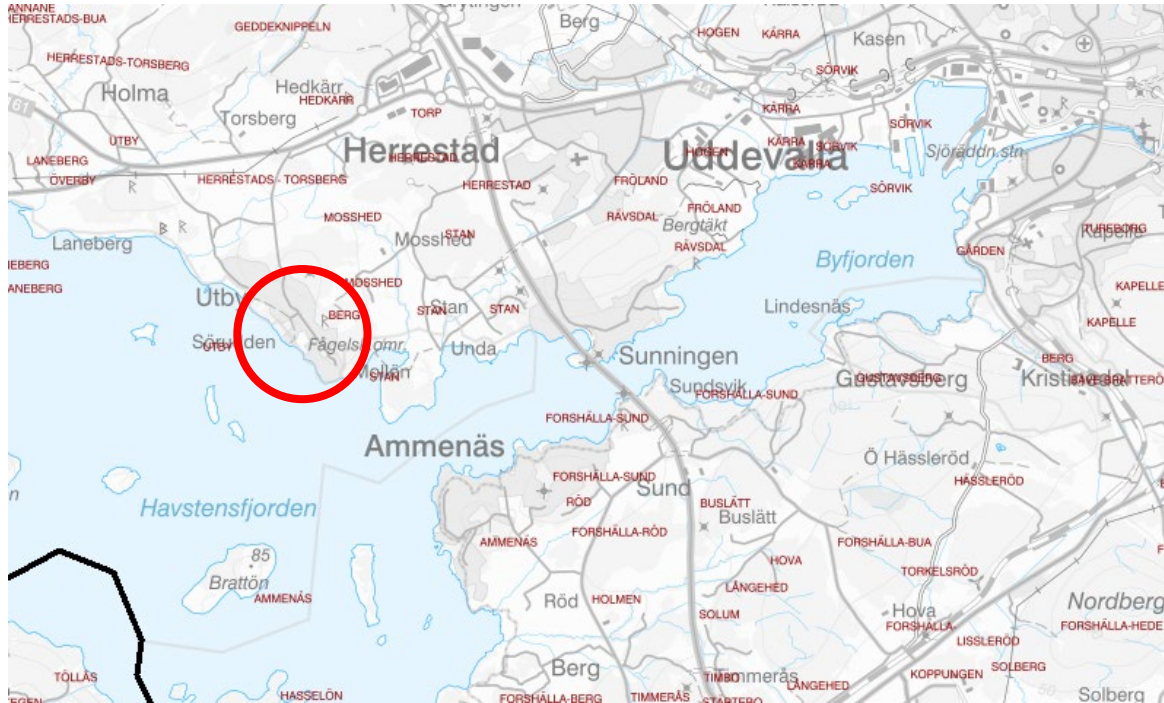
Planskeden	
Planbesked/Protokollsutdrag	§ 50, 2019-02-27
Planavtal	2019-03-29
Uppstart	2019-04-16
Samråd /Protokollsutdrag	§ 380, 2021-10-14
Granskning /Protokollsutdrag	§ 211, 2022-06-16
Beslut om antagande	Kvartal 3 2022

# Plandata

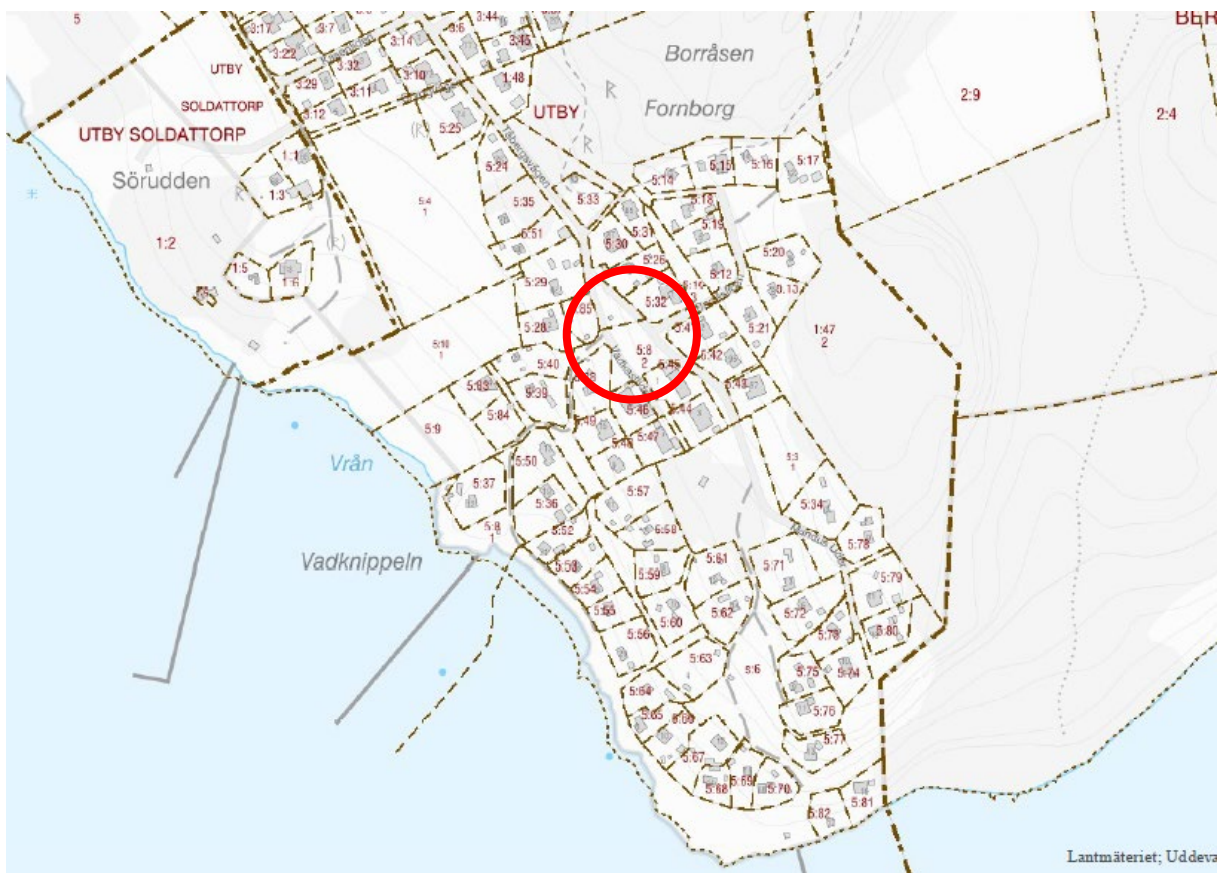
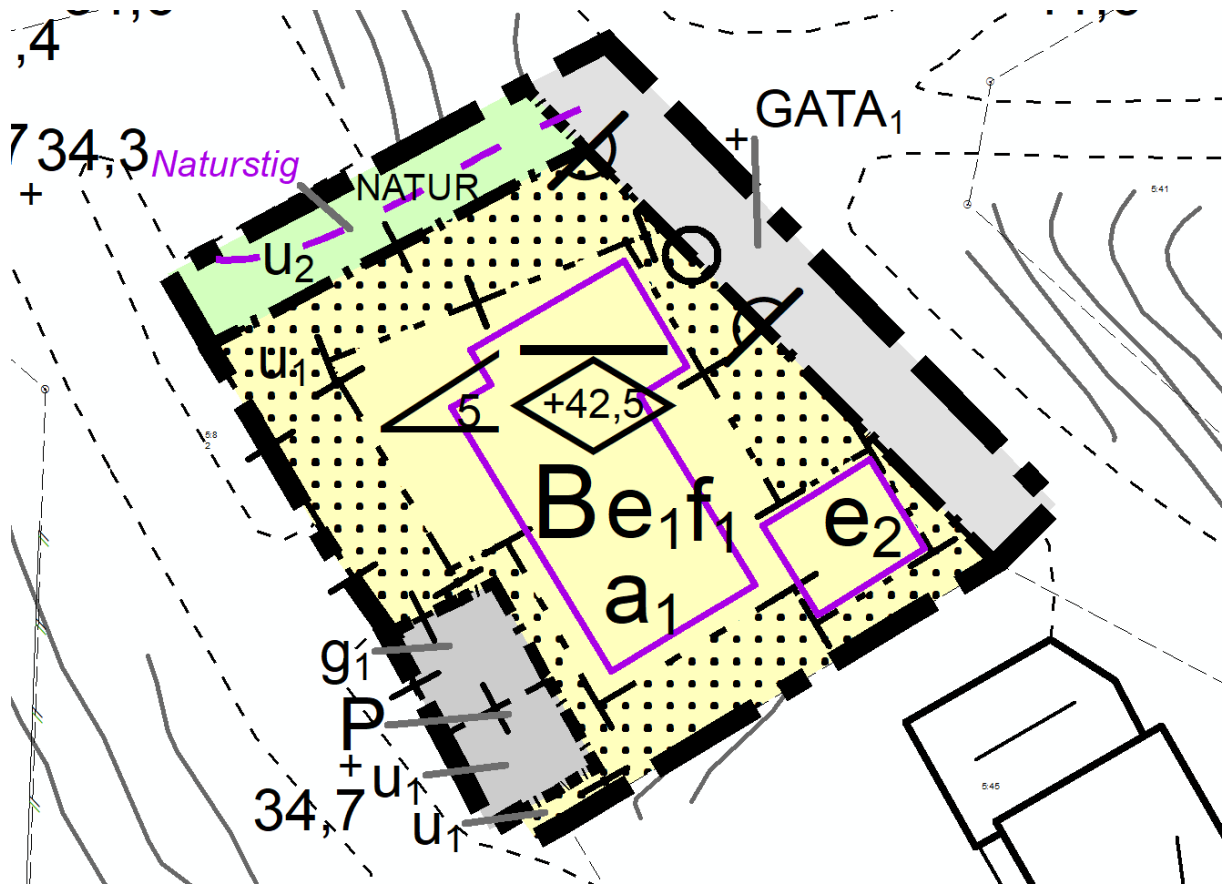
## Läge och areal

Planområdet är beläget ca 10 km väster om Uddevalla centrum och ca 3,5 km sydväst om Torp.

Planområdets yta omfattar ca 900 m<sup>2</sup>.



Planområde översikt



## Markägoförhållande

Fastigheten Utby 5:8 ägs av sökande. På området finns både servitut upplåtet för parkeringsändamål samt parkeringar som vägföreningen Utby ga:21 har rätt att nyttja. Sökanden avser att ersätta den ena parkeringsytan genom att flytta den västerut till av sökanden ägd fastighet. Ytan har ändamålet parkering i gällande detaljplan. Den andra parkeringsytan integreras i den nya detaljplanen.

Den ytan ägs inte av sökanden utan är upplåten till Utby *gemensamhetsanläggning* ga:21 och har ändamålet väg.

Utby ga:21 har inte biträtt ansökan men vägföreningen accepterar tilltänkt detaljplanen om rättigheter till de två parkerings platser bibehålls och för resterande platser skapas en rimlig lösning. (Det kan vara eventuellt besvärande om sökanden och vägföreningen har olika uppfattningar och inte kan komma överens om disposition av parkeringsplatser.)

Utby 5:8 Holma 1:2 ligger inom kustzonen vilken enligt Miljöbalken 4 kap utgör riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden samt friluftsliv och ska därför skyddas. Exploateringar får endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

## Planförslaget innehåller

Kvartersmark ca 700 m<sup>2</sup> och allmän platsmark ca 200 m<sup>2</sup> mes enskild huvudmanskap.





Ortofoto över planområdets ungefärliga utbredning

## Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 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 (1998:808), 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- och vattenområden. Det ska ske i enlighet med hänsyn till nationella intressen för bland annat natur- och kulturvård, friluftslivet samt riksintressen.

Omvandling av en parkeringsplats till en lucktomt i ett redan etablerat villaområde är ett konsekvent sätt att skapa ytterliga en bygggrätt och följer en naturlig förtätning av Utby. Användning av fastigheten för tilltänkt byggplatsplats är mycket yteffektivt och gör ingen större anspråk på byggnadsarea en behövlig.

### Riksintresse för högexploaterad kust

För planområdet gäller riksintresse för högexploaterad kust. kustzonen vilken enligt Miljöbalken 4 kap utgör riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden samt friluftsliv och ska därför skyddas.





Exploateringar får endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de riksintressen som påverkas utav detaljplanen.

### Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

Planändringen anses inte ge någon indikation på att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas. Planändringen skapar bara en byggrätt inom planområdet.

### Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Planområdet ligger i anslutning till Havstensfjorden som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Havstensfjorden klassades 2009 som otillfredsställande och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. I den senaste klassningen från 2015 har den ekologiska statusen fortsatt bedömts vara otillfredsställande, vilket beror på betydande problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Även bottenfaunan klassas som otillfredsställande. Den nya bedömningen innebär också en förskjuten tidsfrist till år 2027 då fjorden inte har förutsättningar att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status tidigare på grund av sitt naturliga läge i inre kustvatten med stor påverkan från land samt låg vattenomsättning.

2009 bedömdes fjordens kemiska status som god, bortsett från förekomsten av kvicksilver. Enligt den senaste klassningen ska kvicksilver inte längre exkluderas från bedömningen, vilket medför att vattenförekomsten inte uppnår miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. I Havstensfjorden råder stor kvicksilverproblematik och halterna i fisk överskrider EU:s gränsvärden. På grund av fortsatt spridning av lagrat kvicksilver från historiska utsläpp går det inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna under EU:s gränsvärde i fisk. Därför är ingen tidsram satt för att uppnå kvalitetskravet god kemisk status.

Planerad fastighet kommer att bli ansluten till befintligt VA-nät. Påverkan från planområdet på recipienten kommer därför bli obefintliga.

### Fisk och musselvatten (SFS 2001:554)

Havstensfjorden omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten. Syftet med detta direktiv är att områdena ska skyddas eller förbättras för att göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till.

Genom att ansluta tillkommande fastigheten till det kommunala VA-nätet kommer möjligheterna att uppnå en bra vattenkvalité i Havstensfjorden förbättras. Vidare kommer dagvatten avledas till befintligt nät.



I och med det ovan nämnda bedöms inte planförslaget för det aktuella området motverka målet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för musselvatten.

#### Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planen väntas inte påverka miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller negativt i relation till idag gällande detaljplan.

#### Områdesskydd

Områdesskyddet stöds av miljöbalken 7 kap. med dess olika bestämmelser om skydd av områden. Det används för att skydda bevarandevärda resurser i Sverige och måste beaktas i detaljplanearbetet.

Avsedd detaljplan befinner sig utanför strandskyddet och berör aktuell inget områdesskydd.

## Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. De 16 miljömålen är ett löfte att säkra frisk luft, hälsosamma livsmiljöer och rika naturupplevelser. De olika områdena handlar om allt från luft utan föroreningar och sjöar som inte har problem med övergödning eller försurning, till fungerande ekosystem i skogar och jordbruksmark.

## Kommunala miljömål

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.

### Begränsad miljö påverkan

Den huvudsakliga förändringen är att den nuvarande användningen ändras från parkering till bostad vilket kommer att bli ansluten till befintligt VA-nät. Med denna bakgrund bedöms ändringen inte innebära någon omfattande negativ påverkan på miljömålet.

### Ingen övergödning

Planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät och väntas därför inte innebära någon negativ påverkan på detta miljömål.



## **Levande sjöar och vattendrag**

Fastighetens dagvatten kommer inte nå recipient för att den leds vidare till befintligt ledningar. Omhändertagandet av dagvatten bedöms inte innebära någon omfattande negativ påverkan på miljömålet.

## **Grundvatten av god kvalitet**

Tilltänkt villatomt kommer anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Med detta som bakgrund bedöms planändringen inte påverka detta miljömål negativt.

## **Hav i balans, levande kust och skärgård**

Syftet med detta mål är att Västerhavet ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga samt att den biologiska mångfalden ska bevaras. Nyttjande av hav, kust och skärgård ska ske på ett sätt så att hållbar utveckling främjas. Planförslaget bedöms ej motverka detta mål då planerad fastighet kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

## **God bebyggd miljö**

Miljömålet "god bebyggd miljö" grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Planförslaget medför att befintlig infrastruktur utnyttjas. Tillgång finns även till cykel- gångväg och kollektivtrafik. Förtätningen inom sammanhållen bebyggelse hushållar med markresurser utan att ta anspråk av obebyggda miljöer. Bygganden integreras i en befintlig bebyggelsestruktur och skapar på sätt förutsättningar för en god bebyggd miljö.

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. samt PBL (2010:900) 5 kap 11.

Det finns idag inga större naturvärden eller biologiska värden som väntas påverkas negativt av planändringen. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planändringen. Förslaget väntas inte heller innebära någon negativ påverkan hos människors hälsa eller miljömålen, vidare anses inte natur- och kulturvärden påverkas negativt i nämnvärd omfattning. Planändringen stämmer överens med gällande fördjupning av översiktsplan. Med detta som bakgrund gör Kommunen den sammanvägda bedömningen att planförslaget inte innebär någon betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

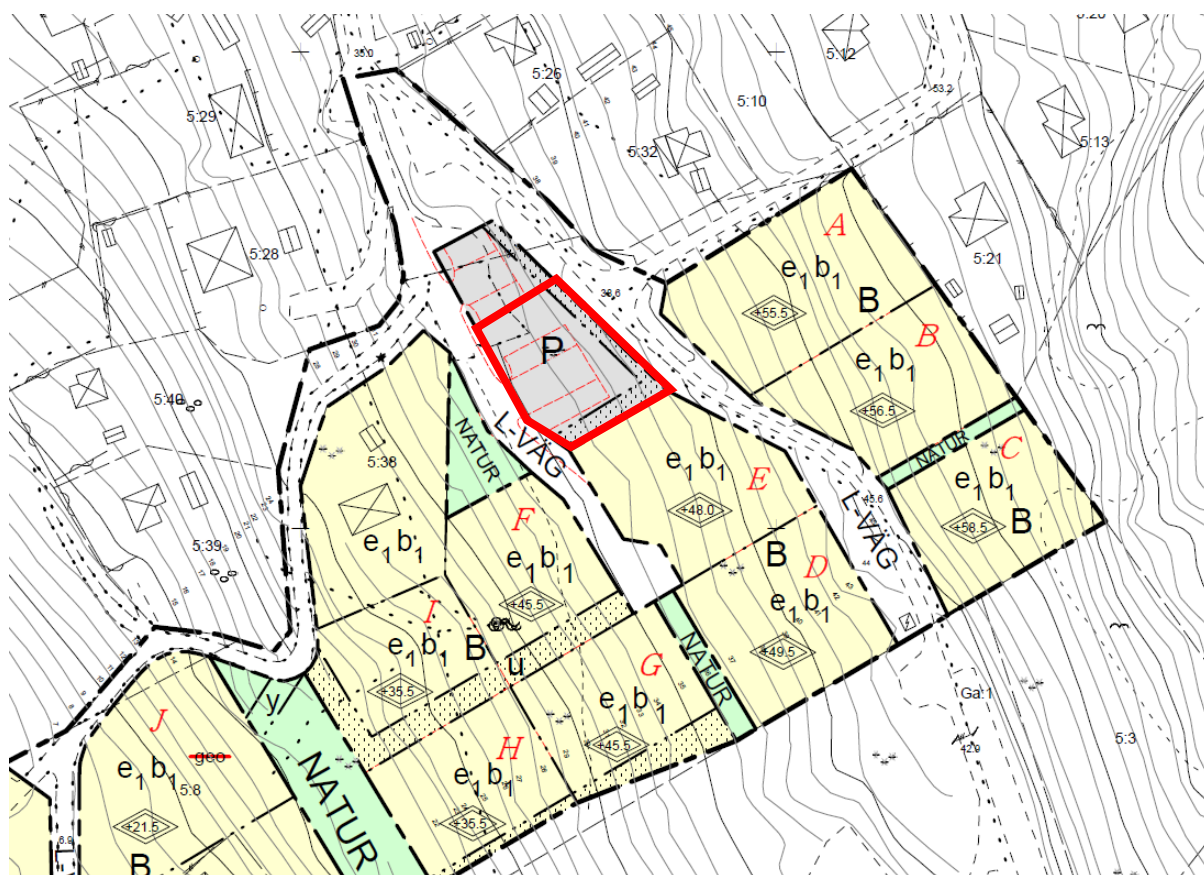


# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

För Uddevalla kommun gäller Översiktsplan 2010. Kommunen ska vid bedömningar av exploatering inom kustzonen särskilt beakta värden utpekade som riksintressen. För placering av ny bostadsbebyggelse rekommenderas att kompletterande grupper av hus, eller enstaka hus, inom den sk kustzonen, ska etableras i anslutning till befintlig bebyggelse. Dessa kompletteringar förutsätter godkända VA-lösningar. Tomtstorleken ska endast avse en begränsad yta.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen är från 2010 då den gynnar sammanhållen bebyggelse och kompletterar befintlig bebyggelse genom förtätning.



Ur gällande detaljplan

## Detaljplan

För området gäller idag planen HE 145. Enligt detaljplanen är nuvarande ändamålet "parkeringen". Den tilltänkta planen ersätter aktuell användningen med "bostad".

# Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

## Pågående markanvändning

### Förutsättning

Området är idag detaljplanelagt i huvudsak för parkeringsändamål. Framför allt på vintertid används yta av närboende för parkering av personbilar men delvis även för uppställning av botar. Det avgränsade området består av vägar, en tomtfastighet och ytterlig en parkeringsyta

### Planförslag och konsekvenser

Tilltänkt detaljplanen medför tomtplats för bostadsändamål. Planerad villatomt avgränsas av en naturremsa som inrymmer ledningsrätter för el och VA. Planen medför att Utby förtätas ytterligare och att grönområden koncentreras i randzonen runt Utby. Parkeringen flyttas till mer avgränsade platser i närområde. Till gemensamhetsanläggningen för parkeringen tillkommer ytterlig en parkeringsplats. På befintlig parkeringsplats bredvid planområde har fastighetsägaren avtalat med vägföreningen att skapa två parkeringsplatser till. Sammanlagt blir det en minskning av en parkeringsplats vilket bedöms som lämpligt med hänsyn till fördelar i sin helhet.



*Aktuell användning*

## Naturmiljö

### Förutsättning

Marken av parkeringsplatsen består i princip av grus och är inramad av några buskar. Inom plangränsen finns inga naturvärden men det finns möjligheten för rekreation i närheten.

### Planförslag och konsekvenser

Den tilltänkt villatomt skapar förutsättningar för etablering av en trädgård. En villaträdgård ger bättre förutsättningar till en artrik miljö än en parkeringsplats.

## Gestaltning & utformning

### Förutsättning

Utby är ett område med sammanhållen bebyggelse. Huvudsakligen präglas bebyggelsen av fristående enfamiljsbostäder. Tidigare dominerades bebyggelsen av fritidshus. Sedan millenniumskiftet och framåt 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.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår att den bebyggelsestruktur för Utby som en plats för åretruntboende med i huvudsak fristående enfamiljsbostäder följs. Byggrätten föreslås vara något mindre än de som har exploaterats i närområdet för att anpassa sig på tomtens tänkta storlek. Utformningen på byggnadens fasad och byggnadsstil regleras inte i detaljplanen.

För att inte påverka utsikten för grannfastigheten bakom planområdet regleras byggnadshöjden i planen med en nockhöjdsbestämmelse samt en maximal taklutning. Omfattningen av byggrätten regleras nominellt med maximal angiven bruttoarea som är lämpligt till fastighetsstorleken. För att undvika olägenheter till närmaste grannområde får taket inte bestå av reflekterande material. I plankarta införs en administrativ bestämmelse som ska göra det möjligt att montera solceller utan krav på bygglov. Dock ska även lovbeFriade åtgärder vara planenligt. Om möjligt bör utformning med sedumtak eftersträvas som eventuell kombineras med en solpanelanläggning.

För huvudbyggnaden föreslår planen en maximal byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnaden / garage en byggnadsarea på 30 m<sup>2</sup>. Nockhöjden ska inte överskrida 42,5 m över havet.



## **Geoteknik**

Markförhållanden

Förutsättning

Enligt undersökningar har kringliggande sonderingar mellan ca 1 och 3 m djup och jordlagren utgörs av friktionsjord på berg med inslag av berg i dagen.

Planförslag och konsekvenser

Rådande förhållande medför inga konsekvenser för tilltänkt detaljplanen. Då jordlagertjocklekarna är små och berg i dagen finns inom fastigheterna nedanför 5:8 bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande och den planerade byggnationen bedöms kunna utföras med tillfredsställande släntstabilitet. Inga särskilda geotekniska bestämmelser bedöms behöva införas i detaljplanen.

## **Hälsa och säkerhet**

Förorenad mark

Förutsättning

Befintlig parkeringsyta används regelbundet som uppställningsplats för botar som kan medföra miljögifter.

Planförslag och konsekvenser

Tidigare uppställning av botar orsakar inga konsekvenser då en miljöteknisk markundersökning från 2020 visade låga halter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning.

Radon

Förutsättning

Platsen för detaljplan är bedömd som normalriskområde för radon.

Planförslag och konsekvenser

Bostäder ska byggas radonskyddat. Under bygglovsskede ska byggnadens radonskydd prövas.

Buller

Förutsättning

Fastigheten är belägen vid korsning av två vägar, Tåbergsvägen och Vadkastliden. Tomten är placerat långt ut på Utby och ca 300 meter från vägen slutpunkt. Området ligger utanför kommunens bullerkarta.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen gör bedömning att planområde påverkas minimala av trafikbuller. Ju längre man kommer ut mot Utby desto mindre trafik genereras eftersom antal boende som använder vägen minskas.



## **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp

Förutsättning

Området är sedan tidigare ansluten till lokal VA-nät.

Planförslag och konsekvenser

Tilltänkt detaljplan medför inga konsekvenser för Vatten, dag- och spillvatten. Fastigheten kommer att anslutas till befintligt VA-nät. Vidare rekommenderas att skapa ett fördröjningsmagasin vilket fastighetsägaren har för avsikt att genomföra och placera vid tomtens sydvästra gräns. Magasinet har även funktionen att rensa dagvatten innan den leds vidare till ledningsnätet.

Skyfall

Västvatten gör bedömning att ett fördröjningsmagasin skulle ta hand om ett 100-årsregn och ser inga problem med dagvattensituationen.

## **Genomförandebeskrivning**

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna nyttja planens byggrätt.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Under genomförandetiden ska huvudman för allmän plats iordningsställa de för planen utpekade allmänna platserna.





## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Allmän plats föreslås i det för planen avgränsade område till enskilt huvudmannaskap.

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

## Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

<b>Allmän plats</b>		
<b>Anläggning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Drift- och skötselansvarig</b>
Natur	Exploatör	Gemensamhetsanläggning
<b>Kvartersmark</b>		
<b>Anläggning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Drift- och skötselansvarig</b>
B (Bostäder)	Exploatör/fastighetsägare	Fastighetsägare
P (Parkering)	Exploatör	Gemensamhetsanläggning/fastighetsägare
Servisledningar för vatten, dagvatten och spillvatten	Exploatör/fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt	Fastighetsägare
<b>Övriga anläggningar</b>		
<b>Anläggning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Drift- och skötselansvarig</b>
Allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar	Uddevalla Vatten AB	Uddevalla Vatten AB

El, fiber och dylikt	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
----------------------	--------------------------	--------------------------

### Allmän plats

Infrastrukturen är utbyggd i området. Exploatören ska iordningsställa parkeringsplatser på allmän plats utanför detaljplaneområdet. Allmän plats natur i detaljplanen ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen Utby ga:21. Exploatören ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.

### Kvartersmark

Inom den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggningar.

### Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet. De allmänna anläggningarna är redan utbyggda och en anslutning för kommunalt VA kommer anvisas i närhet av fastighetsgräns.

### El-, fiber- och teleledningar

Ledningsnät är utbyggt i planområdet. Anslutning till fiber kan ske till Utby fiber.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

### Fastigheter och rättigheter inom planområdet

I planområdet ingår del av fastigheten Utby 5:8. Inom planområdet finns inga marksamfälligheter. Gemensamhetsanläggningar inom området är Utby ga:1, Utby ga:7 och Utby ga:21

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, samfälligheter, servitut och ledningsrätter inom planområdet, finns tillhörande fastighetsförteckning. Konsekvenser av planförslaget för befintliga fastigheter redovisas under avsnittet fastighetsrättsliga konsekvenser.

### Avstyckning hos Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning kan ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder som avstyckning av bostadsfastighet. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas. Ansökan görs och bekostas av exploatör och prövas av Lantmäterimyndigheten.

### Gemensamhetsanläggningar

I anslutning till planområdet ingår vägar som förvaltas av Utby ga:1 I samband med avstyckning av bostadsfastighet kan anslutning till gemensamhetsanläggning ske genom överenskommelse med

samfällighetens styrelse alternativt genom en prövning om anslutning i lantmäteriförrättningen i samband med avstyckning av fastigheten.

Utby ga:7 ligger i anslutning till planområdet som innefattar borrhälsbrunn, pumphus och vattenledning. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Utby ga:21 som består av väg, natur och parkering. Gemensamhetsanläggningen har två parkeringar inom planområdet. Till följd av planförslaget ändras infarten till parkeringen så att parkeringarna angörs direkt ifrån gatan. Mark som är upplåten till ga:21 kommer att ändra användning från allmän plats lokalgata till kvartersmark parkering.

Allmän plats natur i planförslaget kan upplåtas till befintliga gemensamhetsanläggningar. Om ingen gemensamhetsanläggning upprättas ansvar fastighetsägaren för skötseln av den allmänna platsen.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och utanför planområdet. I Tabellen nedan redovisas de bedömda konsekvenserna för både fastigheter inom och utom planområdet.

Nr på Karta	Fastighetsbeteckning/ Gemensamhetsanläggning	Bedömd konsekvens av planen	Ändamål
	Utby 5:8	Del av fastigheten avstyckas för bostadsändamål.	Kvartersmark Bostad
1	Utby 5:38, 5:39 och 5:40	Servitut (1485K-98/96.4) för två parkeringar säkerställs i planförslaget genom ny yta som reserveras med kvartersmark parkering.	Parkering
2	Utby 5:28	Servitut (1485K-07/106.2) för två parkeringar. Parkeringarna påverkas inte av planförslaget	Parkering
3	Utby ga:21	Infarten till parkeringen ändrar infart så att	Väg, natur och parkering

		parkeringarna angörs direkt ifrån gatan.	
--	--	---	--



Karta fastighetskonsekvenser

### Ledningsrätt

Ledningsrätt för VA (1485K-2006/125.1) bedöms inte påverkas av planförslaget. Befintliga ledningar går igenom planområdet. Befintlig ledningsrätt säkerställs med ett u-område i plankartan.

Ledningsrätt för fiber (1485K-2019/41.1) bedöms inte påverkas av planförslaget.

I de fall nya ledningsrätter behöver upplåtas ansvarar respektive ledningsägare för detta.

### Servitut

Inom och angränsande planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Det kan även behöva bildas servitut för att tillgodose en fastighets behov.

Servitut för kraftledning (14-IM4-88/2243.1) i planområdets västra del säkerställs med ett u-område.

Servitut för parkering 1485-98/96.4 omfattar totalt sex parkeringsplatser till fastigheterna Utby 5:38, 5:39 och 5:40. Två utav dessa sex platser ligger inom föreslaget planområde. Dessa två parkeringar kommer att flyttas till plats utmärkt i plankartan som kvartersmark parkering.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar så som avstyckning av kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningen Utby ga:21 behöver till följd av exploateringen omprövas då infarten till befintliga parkering behöver flyttas och då del av mark som i nu gällande detaljplan ligger ute som allmän plats kommer att ändra användning till kvartersmark och tas ur gemensamhetsanläggningen.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal upprättas mellan exploatör och kommunen för att reglera åtaganden som förläggas på exploatören innan planen vinner laga kraft.

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Exploatör**

Exploatören svarar för kostnaderna för kommunens handläggning av detaljplanen i enlighet med planavtal, samt de utredningar som uppkommer under planarbetet. Iordningsställande av allmän plats så som parkeringsplats åligger exploatören.

### **Fastighetsägare**

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa vilket åläggs fastighetsägaren.

### **Kommunen**

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

### **VA-anläggningsavgift**

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

### **Bygglovsavgift**



Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgift att tas ut enligt gällande taxa.

### **Förrättningskostnader**

Förrättningskostnader gällande fastighetsbildning betalas av lagfaren ägare eller ägare genom köp. Vid omprövning av gemensamhetsanläggningar betalas förrättningskostnaderna av exploatören, lagfaren ägare eller ägare genom köp. Eventuell inträdesavgift till berörda gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.

## **Medverkande tjänstemän**

Följande har medverkat från Uddevalla kommun:

Dimitris Vassiliadis, Samhällsbyggnad  
Markus Ekstorm, Samhällsbyggnad  
Pauline Rossödal  
Stefan Björling

Planarkitekt  
Mark- och exploateringsingenjör  
Planadministratör  
Plan- och exploateringschef

Uddevalla augusti 2022