



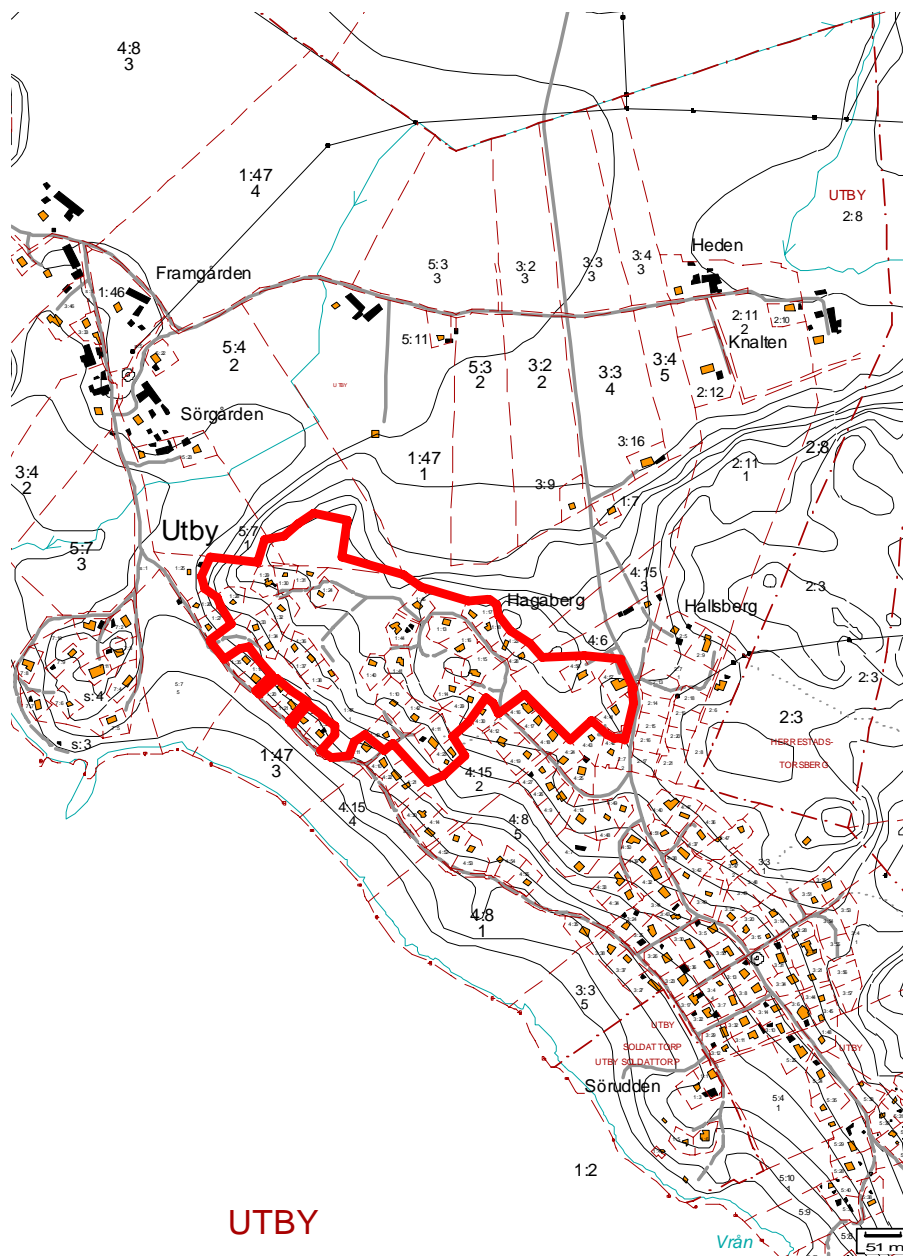
UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM till detaljplan för del av HAGABERGSOMRÅDET i UTBY

Herrestads församling, Uddevalla kommun

Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 12 februari 2007



SAMMANFATTNING

Ägarna till flera bostadsfastigheter vid Hagabergsvägen har begärt att få höjda byggrätter, liksom har skett och sker vid VA-utbyggnader på andra håll i Utby. Vidare finns önskemål från några fastighetsägare om helt nya tomter.

Detta planprogram anger utgångspunkter och mål för ett fortsatt detaljplanearbete. Det första steget är att det sker samråd kring ett program till detaljplan (denna handling).

Programskissen föreslår 19 helt nya villatomter samt höjda byggrätter för 32 befintliga bostadstomter. Några av dessa har tillfart från Söruddevägen och några direkt från Tåbergsvägen. 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.

Alla tomter måste anslutas till det kommunala VA-nätet.

Efter programsamrådet kommer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till hur planarbetet ska fortsätta. Det kan t ex bli större eller mindre justeringar av förslaget.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i den norra delen av Utby, se programskissen. Området ligger ”kant i kant” med den pågående plan som benämns ”Västra Utby, Söruddevägen mm”.

Planområdets areal är ca 12 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

All mark inom och intill planområdet är privatägd. Det finns tre stamfastigheter som berörs av föreslagna nya tomter, Utby 1:47, 4:6 och 5:4. Även Utby 4:15 och 5:7 berörs i mindre utsträckning.

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 i detta avseende Utby som en tätort.

* Hafstensfjorden utgör riksintresse för naturvården enligt MB 3:6. Fjorden 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

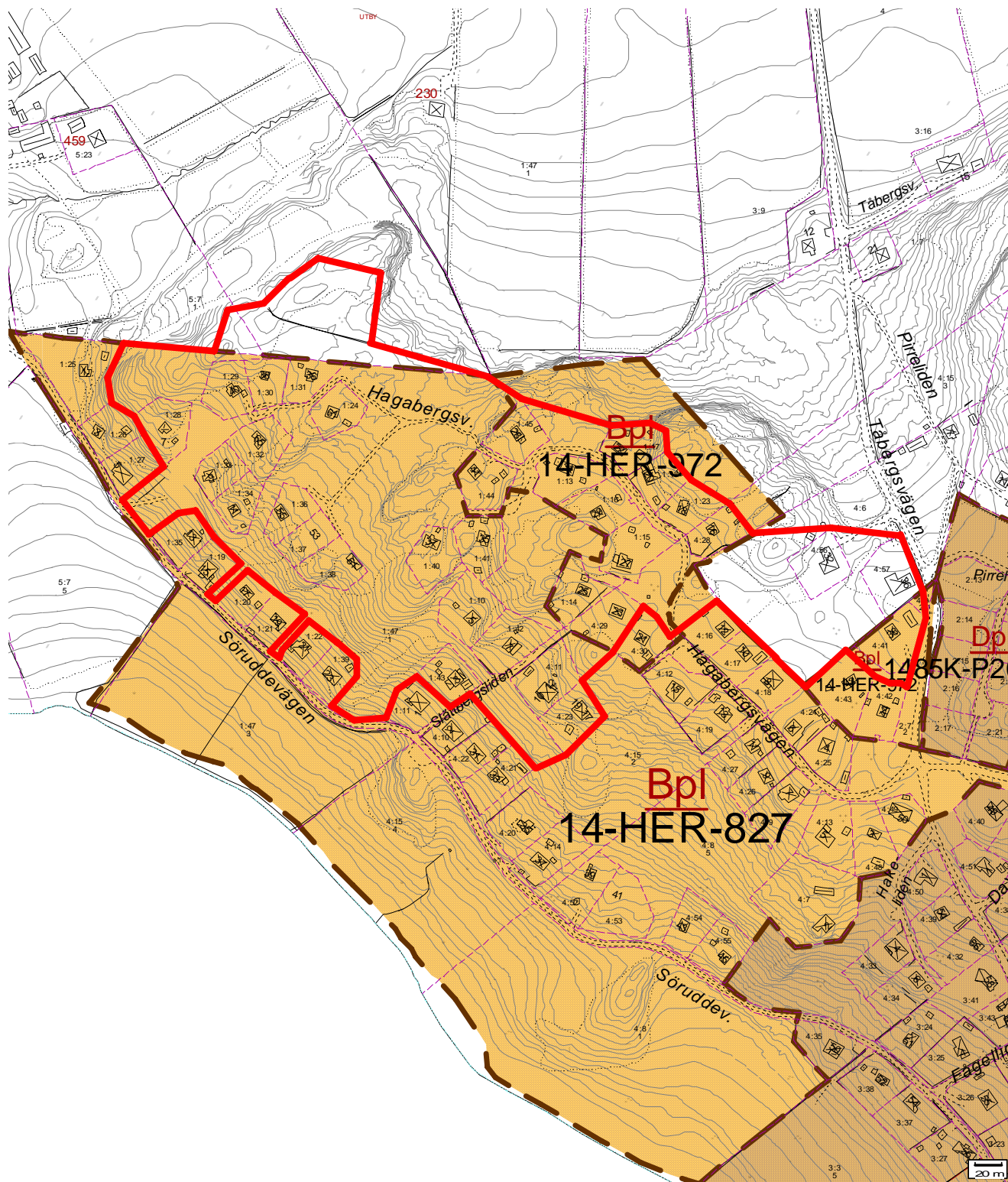
Inom stora delar av planområdet gäller detaljplan **He 5**, (14-HER-827) fastställd av Länsstyrelsen 28 oktober 1958. Den anger att största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 80 kvm. Minsta tomtstorlek är i regel 1000 kvm, men i undantagsfall kan tomter ner till 800 kvm accepteras. Det finns ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen. Genomförandetid saknas.

Inom mindre delar av planområdet gäller detaljplan **He 11**, (14-HER-972), fastställd av Länsstyrelsen 5 februari 1964. Planbestämmelserna är i huvudsak identiska med He 5 ovan. Det finns ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen. Genomförandetid saknas.

De nordligaste och ostligaste delarna av planområdet saknar detaljplan.

Strax öster om planområdet gäller detaljplan **He 130** (1485K-P2004/15). På varje tomt medges 250 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 50 kvm byggnadsarea för uthus. Området är för närvarande under utbyggnad. Genomförandetiden upphör 17 dec 2014.

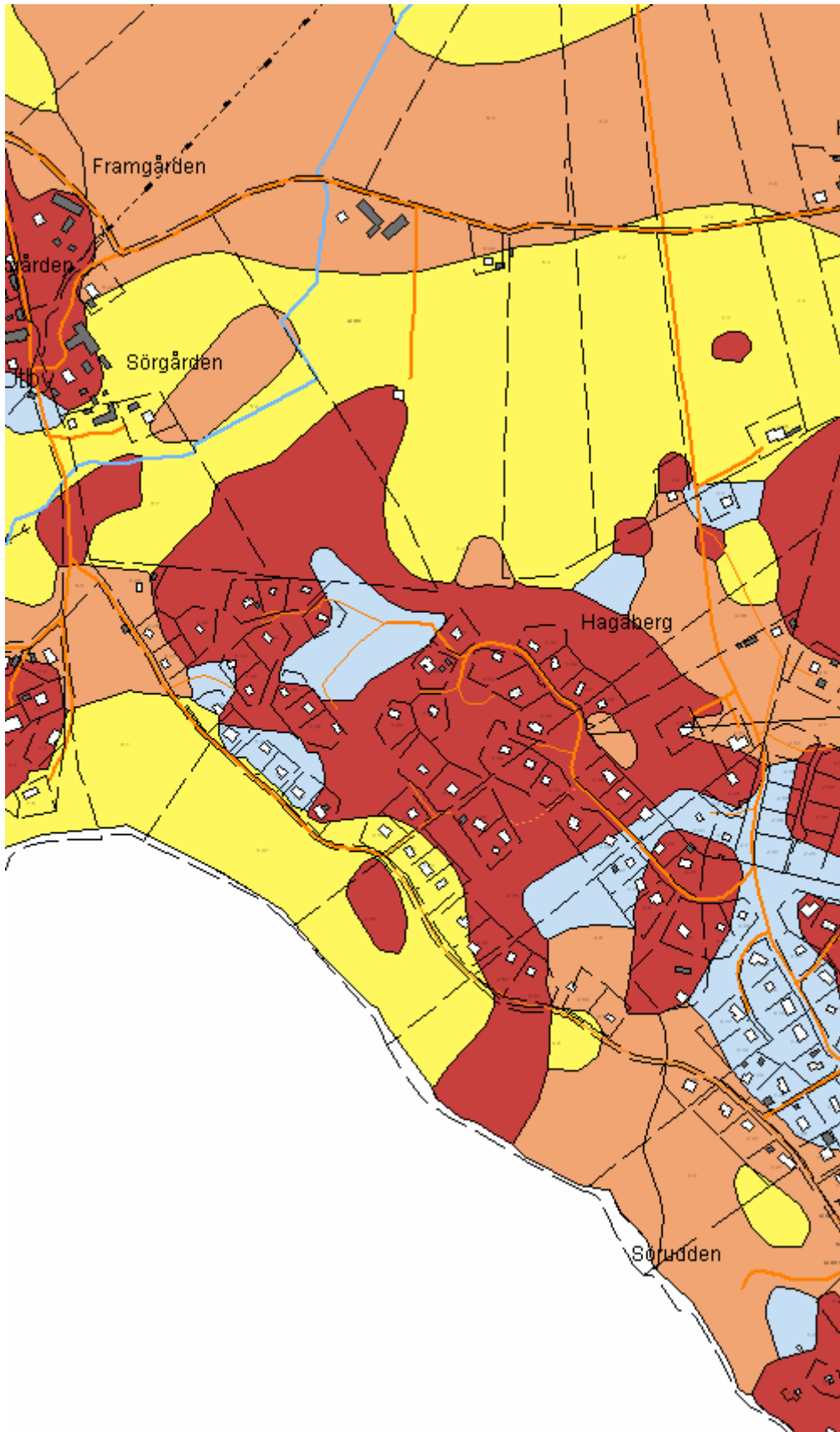
Denna detaljplan ligger kant i kant med en pågående detaljplan benämnd "Västra Utby, Söruddevägen mm".



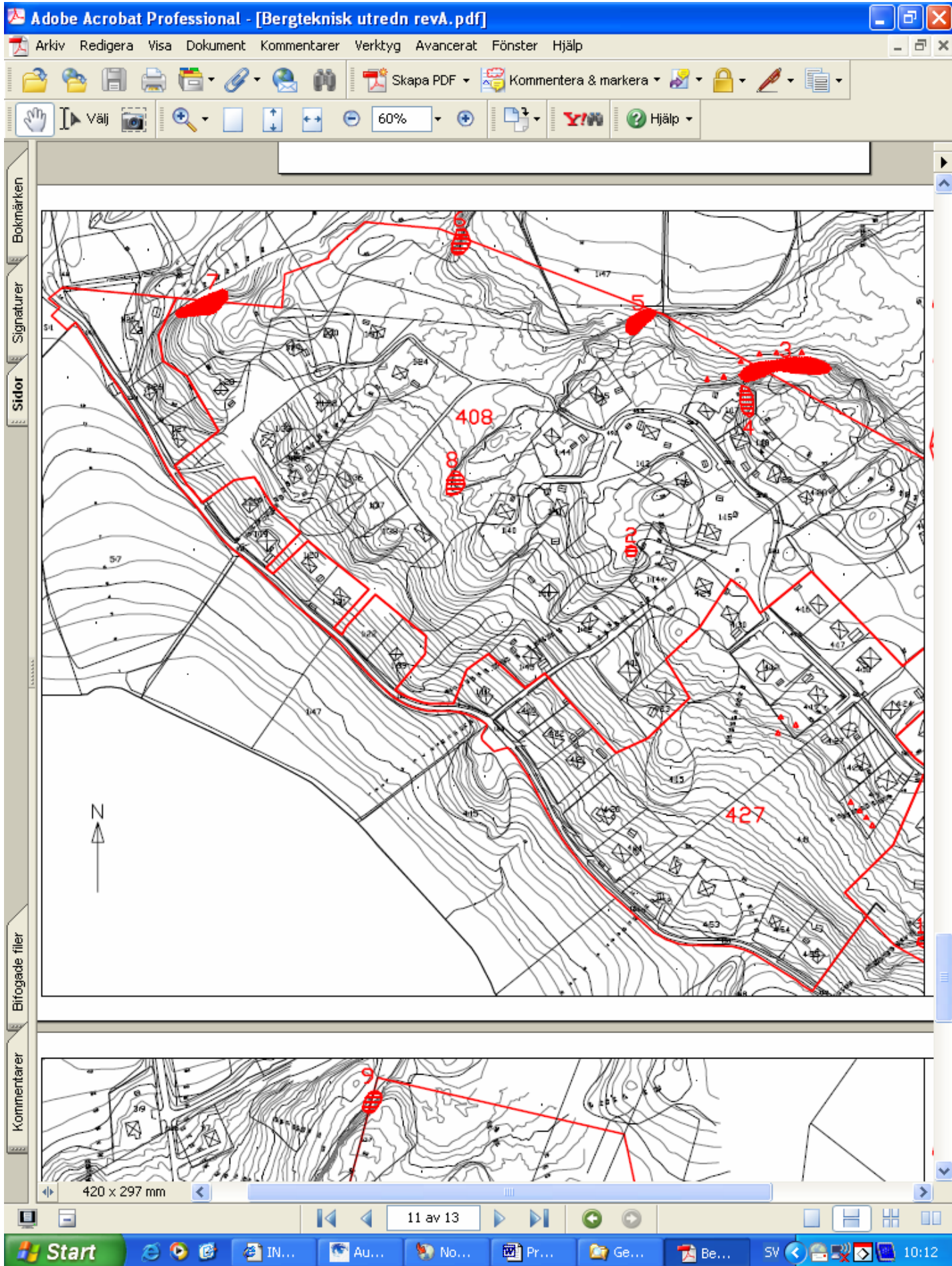
Gällande detalplaner

NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi, vegetation, geotekniska förhållanden



Utdrag ur jordartskartan



Utdrag ur den bergtekniska utredningen.

Området är starkt kuperat från Hagabergsvägen ner mot Söruddevägen.

Enligt jordartskartan utgörs marken inom stor del av planområdet och området ovanför av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäcke. (rött på kartan). Där finns enbart låg vegetation. Inom mindre delar av planområdet utgörs marken av sandig morän (blått). Där finns ganska hög skog. Nordost om tomterna F, G och H utgörs marken av ospecificerad glacial lera (gult). Observera att jordartskartan inte upplyser om vad som finns under det ytliga jordskiktet och att gränserna mellan olika jordarter inte är exakt utredda.

Efter programsamrådet erfordras en geoteknisk undersökning för att utröna om släntstabiliteten är tillfredsställande i de områden som består av jord. Resultatet av den geotekniska utredningen avses inarbetas i kommande planhandlingar.

En bergteknisk utredning har gjorts avseende risk för blocknedfall och ytliga ras. Enligt denna berörs planområdet av ca 7 punkter där någon form av åtgärd erfordras. Detta kommer att beröras mer i det fortsatta planarbetet.

Radon

Markradonundersökning bör utföras i samband med den geotekniska utredningen.

Fornlämningar

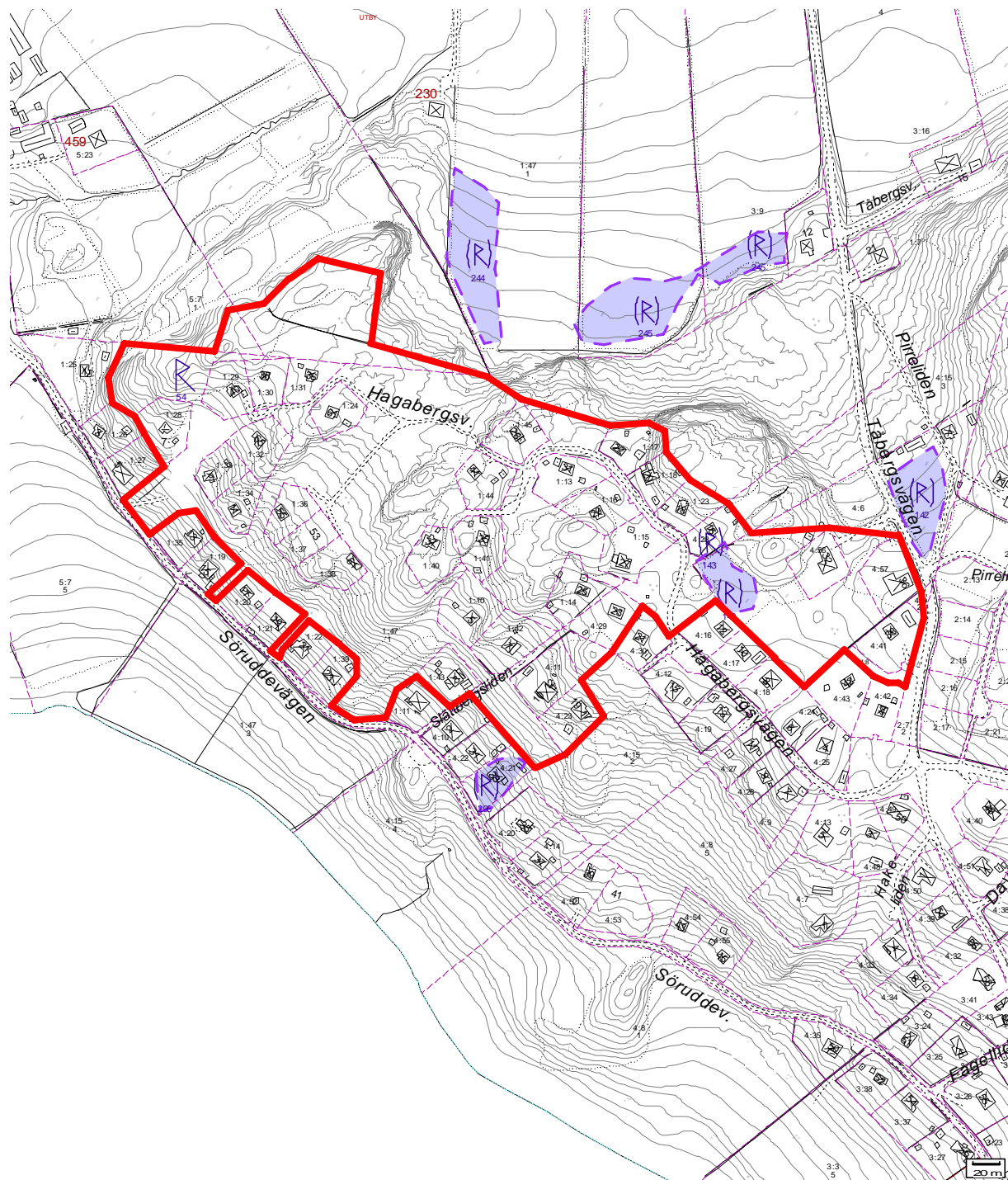
Inom planens nordligaste del, nära Utby 1:28 och 1:29, finns fornlämning **Herrestad 54** som utgörs av en stensättning.

Nära Utby 4:16 och 4:28 finns fornlämning **Herrestad 143** som utgörs av en stenåldersboplats.

Omedelbart utanför planområdets sydvästra del, inom bl a Utby 4:21 finns fornlämning **Herrestad 295** som utgörs av en stenåldersboplats med okänd utbredning.

Strax öster om planområdet finns fornlämning **Herrestad 142** som utgörs av en stenåldersboplats.

Något norr om planområdet finns fornlämningarna **Herrestad 244 och 245** vilka utgörs av boplatser med okänd utsträckning.



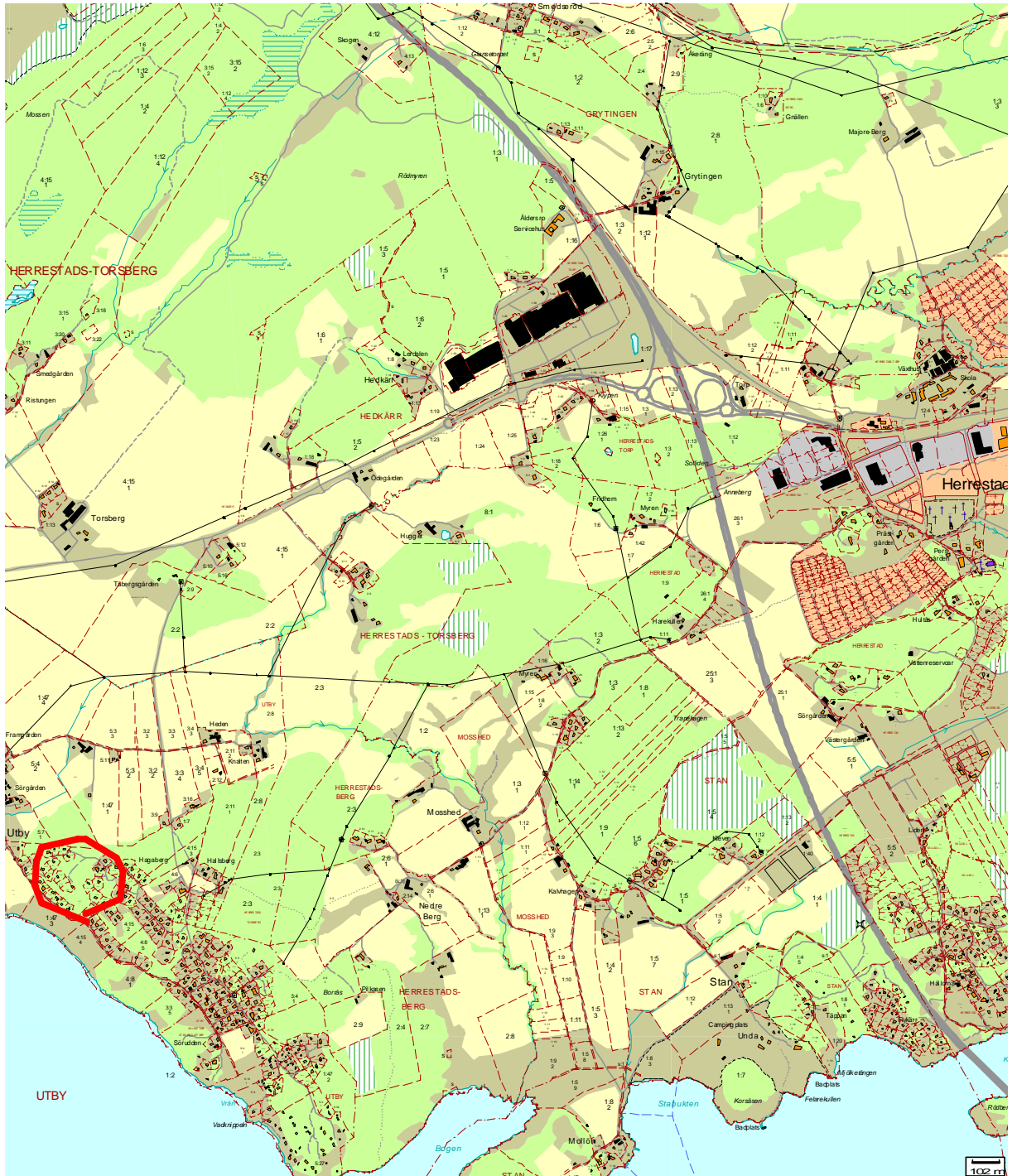
Bebyggelse och service

Inom området för de tänkta nya tomterna finns ingen bebyggelse. I övrigt finns inom planen 32 bostadshus, såväl fritidshus som åretruntbebodda hus. Planområdet omges av fritidshus och åretruntbebodda hus.

När VA-ledningar dras fram kan man förvänta sig att andelen åretruntboende kommer att öka betydligt.

Avståndet till Torps köpcentrum är ca 3 kilometer. Där finns ett mycket omfattande utbud av kommersiell service, inklusive två mycket stora livsmedelsbutiker. Vårdcentral finns vid Lingatan i Herre-

stad/Källdal, på ett avstånd av ca 6 kilometer. Avståndet till Uddevalla centrum är ca 11 kilometer.



Busstrafik

En busshållplats finns där Söruddevägen- Utby Västra ansluter till länsväg 161. Där finns en gång- och cykeltunnel. Avståndet till busshållplatsen är ca 1,7 kilometer från Slättbergsliden. En annan busshållplats finns där Tåbergsvägen ansluter till länsväg 161. Avståndet till denna hållplats är ca 1,6 kilometer från korsningen Hagabergsvägen-Tåbergsvägen. Länsväg 161 trafikeras av linje 375 och Lysekilsbussarna vilket innebär goda allmänna kommunikationer österut mot

Torps köpcentrum och Uddevalla centrum samt västerut mot Rotviksbro, Orust och Lysekil.

Några skolbussturer kör in till Utby by och fram till Heden-Knaltenkrysset. Skolbussarna får även användas av allmänheten. Avståndet till skolbusshållplatsen från korsningen Hagabergsvägen-Tåbergsvägen är knappt 700 meter.

Vägar och parkering

Huvuddelen av planområdet trafikmatas via Tåbergsvägen- Hagabergsvägen. Några tomter har en infartsväg direkt från Tåbergsvägen och några trafikmatas via Utby Västra- Söruddevägen. Vägarnas standard vid planområdet medför att bilarnas hastigheter inte torde överstiga 30 km/timma. Den inre delen av Hagabergsvägen behöver byggas om, men bilarnas hastigheter bedöms ändå inte överstiga 30 km/timma.

Störningar

Fordonens låga hastigheter och relativt små mängder innebär att trafikbullret inte torde komma i närheten av gällande riktvärden.

Vatten och avlopp

Det har nyligen skett en utbyggnad av kommunala VA-ledningar utefter Söruddevägen och vidare till Överby. Utby vattenreservoar har också nyligen tagits i bruk. Utbys spillvatten- och vattenledningsnät går till en kopplingspunkt/pumpstation nära stranden vid Utby Soldatorp. Därifrån går kommunala sjöledningarna till Unda och vanliga "landledningarna" via Misterödsdalen in till Uddevalla.

IDÈER FÖR PLANOMRÅDET, Se programskissen

Programskissen föreslår 19 helt nya villatomter. 13 av dessa ligger nästan längst in på Hagabergsvägen, medan 3 st ligger vid Slättbergsliden och 3 st är tänkta att ges infart via en lokalväg som ansluter direkt till Tåbergsvägen. Den senare lokalvägen finns delvis redan i gällande detaljplan. Samtliga nya och befintliga bostadsfastigheter inom planen får en byggrätt om 200 kvm byggnadsyta per tomt. För de 32 bebyggda tomterna innebär det en höjning från 80 kvm.

Samtliga bostadshus inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA. För dagvatten kommer det sannolikt att krävas att varje tomtägare bygger en fördröjningsanordning på sin tomt. Syftet är dels att få till stånd en naturlig dagvattenrening innan vattnet når Havstensfjorden, dels att minska dimensionerna på dagvattenledningarna, dels att minska erosionen där ledningarna slutar nära Söruddevägen. Öppna diken är i regel eftersträfvansvärt, men är i praktiken mycket svårt att ordna i

de stora delar av Utby som har berg med inget eller ett mycket tunt jordtäckte.

På den inre delen av Hagabergsvägen kommer det att bli mer än en fördubbling av trafikmängden, dock från en mycket låg nivå. Den totala mängden bedöms bli ca 110 fordon per årsmedeldygn (5x22) väster om Utby 1:44 och 1:45, vilket är en mycket låg trafikmängd även på en väg utan gångbana. Det är dock angeläget att exploitörerna bekostar en förbättring av vägen eftersom den i dag har en mycket enkel standard.

Söruddevägen bör inte heller i framtiden vara öppen för permanent genomfart med bil mot Fågelliden och Tåbergsvägen. Vid speciella tillfällen, t ex tillfällig blockering av Tåbergsvägen, kan genomfart medges. Därför föreslås en avstängning av Söruddevägen öster om Utby 4:55 genom skyltar och/eller bom.

Trafiksäkerhetsfrågor i Utby

De enda egentliga trafiksäkerhetsproblem för fotgängare i Utby är utefter Tåbergsvägen, på den sträcka som löper mellan Hagabergsvägen och skolbusshållplatsen knappt 700 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 stigar. För att förbättra skolbarnens väg till skolbusshållplatsen föreslås att det byggs en gångstig fram till skolbusshållplatsen.

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. Det bättre stråket går på Söruddevägen-Utby Västra, 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 busshållplatsen *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 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 skolbusshållplatsen är det svårt att få ner bilarnas hastigheter till max 30 km/timma, och där är trafikmängderna relativt stora. På just denna sträcka är det därför angeläget att en gångstig/gångbana/gångväg kommer till stånd.

Miljöbedömning, behovsbedömning

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.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Det här programmet har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Mats Windmark som handläggare.

Efter programsamrådet sammanställs inkomna synpunkter, och de förslag till åtgärder som föranleds av dessa, i en redogörelse för programsamrådet som föreläggs Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Därefter är tanken att ett formellt planförslag ska upprättas. Det handläggs med samråd och utställning.

Detaljplan bör kunna antas i slutet av år 2007, om inget oförutsett inträffar.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt