

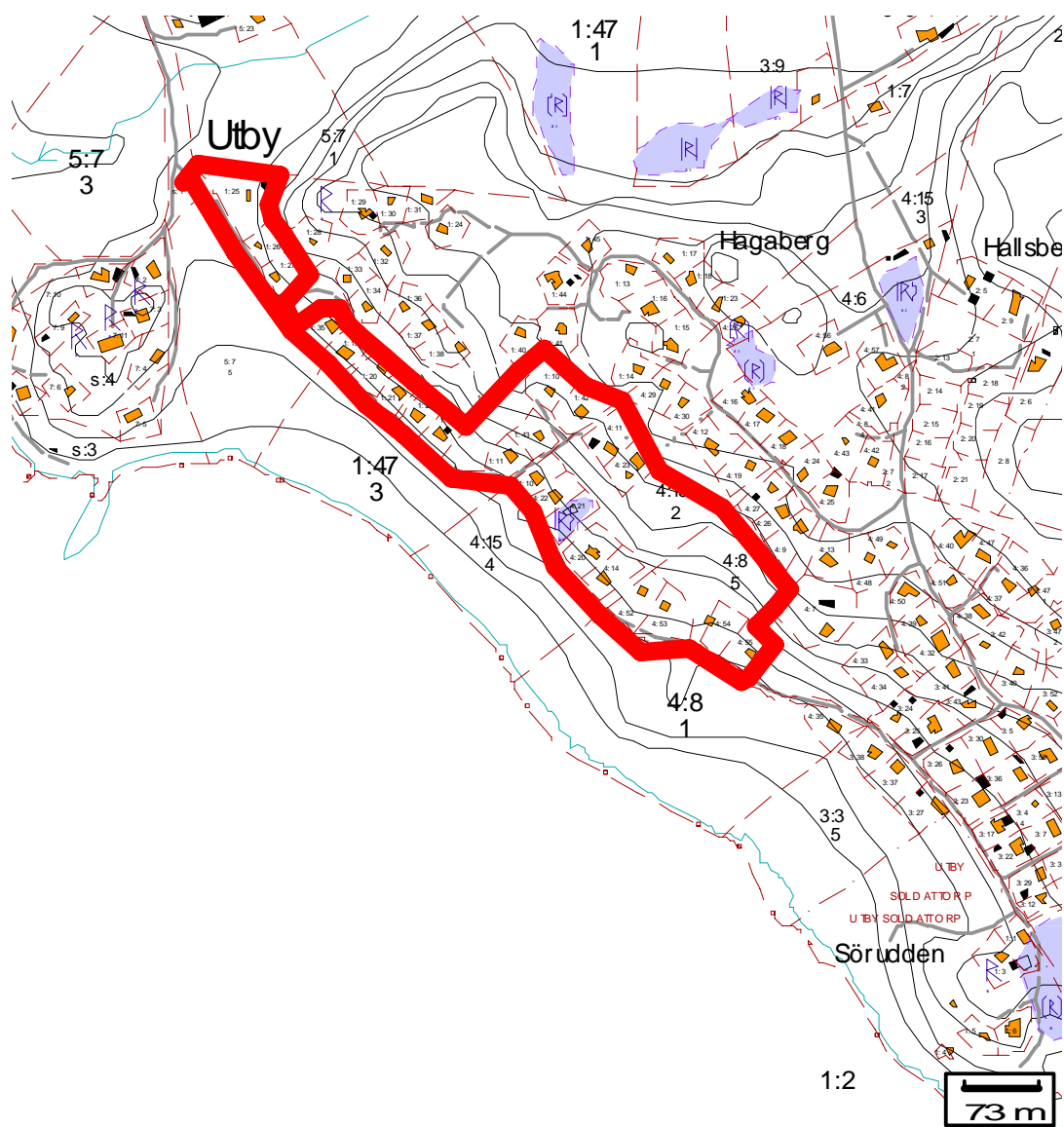


UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING

PROGRAM till detaljplan för del av **VÄSTRA UTBY, version 2** Söruddevägen mm

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 23 oktober 2006



Planområdets läge inom Utby

INLEDNING

Jämfört med det planprogram som var daterat 22 augusti 2006 föreslås nu en utökning av planområdet vid Slättbergsliden. Det innebär att ytterligare 3 helt nya tomter föreslås i planen och att ytterligare 5 byggda tomter tas med i planen.

SAMMANFATTNING

Med anledning av utbyggnaden av kommunala VA-ledningar i Utby har ägarna till några fastigheter vid Söruddevägen begärt att få höjda byggrätter, liksom har skett och sker vid VA-utbyggnader på andra håll i Utby. Vidare har tre fastighetsägare önskemål om några helt nya tomter. Programskissen föreslår nu 11 helt nya villatomter, förutom att några delningar kan ske. Alla tomter förutsätts anslutas till VA-nätet. 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.

Gällande detaljplan behöver ändras, och det första steget är att det sker samråd kring ett program till detaljplan (denna handling). Ett planprogram ska ange utgångspunkter och mål för det fortsatta planarbetet.

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

Detaljplanen är tänkt att omfatta 24 bostadsfastigheter, av vilka de flesta ligger intill Söruddevägen. Ovanför Utby 4:14, 4:52, 4:53 och 4:54 ”breddas” planområdet så att några nya tomter inryms. Vid Slättbergslidens övre del finns också en ”breddning” av planområdet. Se programskissen.

Planområdets areal är ca 5,5 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

All mark inom och intill planområdet är privatägd. Det finns tre stamfastigheter, Utby 1:47, 4:8 och 4:15. Del av Söruddevägen utgör en marksamfällighet med ca 15 delägande fastigheter.

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.

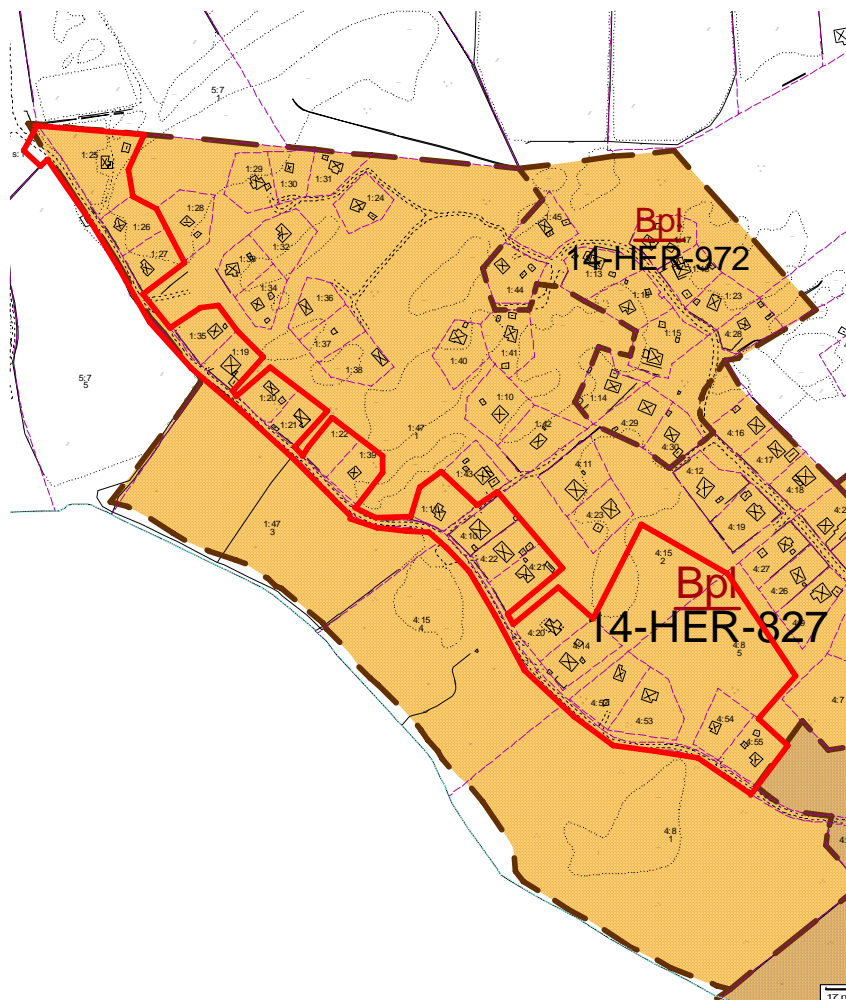
*Kartorna i översiktsplanen visar i grova drag dels var ny bebyggelse bör tillkomma på ett varsamt sätt, dels var ny bebyggelse inte bör tillkomma. Väl anpassad kompletteringsbebyggelse inom de markerade områdena medför enligt kommunens uppfattning ingen påtaglig skada på riksintresset enl 4 kap miljöbalken.

Sammanfattningsvis bedömer Miljö och Stadsbyggnad att föreliggande projekt är helt förenligt med intentionerna i ÖP 2002.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan **He 5**, 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.

Omedelbart söder om planområdet gäller detaljplan **He 123**. 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 kvm och för hus som har en godkänd lokal VA-lösning är byggrätten per tomt 80 kvm för huvudbyggnad och 25 kvm för uthus.



NULÄGESBESKRIVNING och OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi, vegetation, geotekniska förhållanden

Området är starkt kuperat från Söruddevägen mot nordost. Grundkartan kommer inom kort att kompletteras med nivåkurvor där sådana saknas.

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). Där finns enbart låg vegetation. Vid de tänkta nya tomterna utgörs marken av sandig morän (blått) eller postglacial finsand (rosa). Där finns ganska hög skog. En del av den befintliga bebyggelsen ligger på ospecificerad glacial lera. Observera att jordartskartan inte uppger om vad som finns under det ytliga jordskiktet.

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.



Utdrag ur jordartskartan

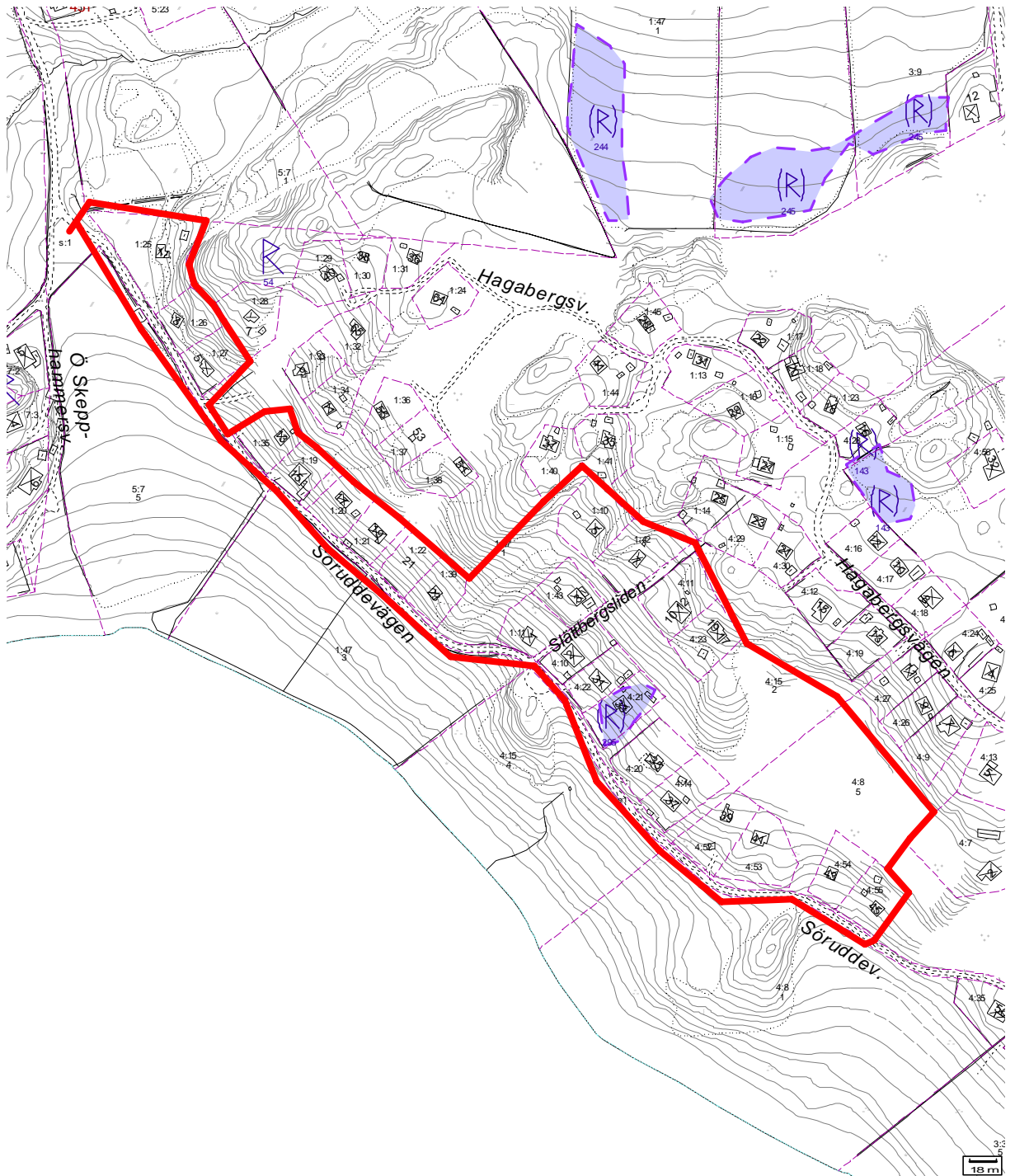
Rött = berg, gult = lera, blått= morän, brunt=

Radon

Markradonundersökning bör utföras i samband med den geotekniska utredningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämning Herrestad 295 som utgörs av en stenåldersboplats med okänd utbredning. Därutöver finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Öster om planens nordligaste del finns fornlämning Herrestad 54 som utgörs av en stensättning.



Bebyggelse och service

Inom området för de tänkta nya tomterna finns ingen bebyggelse. I övrigt finns inom planen ett 20-tal bostadshus, av vilka de flesta torde användas som fritidshus.

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 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.

Busstrafik

Busshållplats finns där Utby Västra ansluter till länsväg 161. Där finns en gång- och cykeltunnel, vilket är en stor fördel eftersom högsta tillåtna hastighet på länsväg 161 är 90 km/timma. Gång- och cykelavståndet till busshållplatsen är ca 1,2 kilometer. Lv 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 500 meter. Skolbussarna får även användas av allmänheten.

Vägar och parkering

Området trafikmatas via Utby Västra- Söruddevägen. Vägens standard vid planområdet medför att bilarnas hastigheter inte torde överstiga 30 km/timma. Viss ombyggnad av vägen bör ske, men bilarnas hastigheter bedöms ändå inte överstiga 30 km/timma.

Körvägar och vändmöjligheter/genomfart för sopbilar och postbilar bör studeras i det fortsatta planarbetet.

Störningar

Fordonens låga hastigheter och ringa antal på Söruddevägen innebär att trafikbullret inte torde komma i närheten av gällande riktvärden.

Vatten och avlopp

Utbyggnad av kommunala VA-ledningar till de befintliga tomterna utefter Söruddevägen har just avslutats. Ledningen går sedan vidare till Överby. Utbyggnad av en vattenreservoar i Utby är också just avslutad. Därmed har såväl dygnskapaciteten som momentankapaciteten för

VA blivit mycket god i Utby. Utbyggnad av VA ovanför Söruddevägen är aktuell inom planområdet.

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.

IDÈER FÖR PLANOMRÅDET, Se programskissen

Programskissen föreslår 11 helt nya villatomter. Kvartersmarken bakom Utby 4:52 och 4:53 föreslås utökas något mot nordost. Om utökningen kommer till stånd kan dessa två tomter ombildas till att bli fyra tomter. Varje tomt är tänkt att vara **minst** 1000 kvm. De nya husen kan i praktiken innebära en förbättring av utsikten för bakomliggande hus vid Hagabergsvägen eftersom dagens mycket höga skog kommer att avverkas inom och intill de nya tomterna. De nya husen inom planområdet kommer att få taknockarna lägre än husen vid Hagabergsvägen.

Befintliga tomter får höjd byggrätt. Eftersom samtliga hus inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA föreslås samma byggrätt som i centrala Utby, nämligen 200 kvm per tomt.

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.

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 under våren 2007 om inget oförutsett inträffar.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
T f planchef

Mats Windmark
planarkitekt