



**Handläggare**

Joel Thölix

**Telefon** 0522-697325

Joel.tholix@uddevalla.se

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen är upprättad av Samhällsbyggnad 2024-04-29 tillhörande förslag till detaljplan för: **Ammenäs 1:389, Uddevalla kommun.**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av upp till 14 nya bostadsfastigheter.

---

## HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2023-03-30, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Samrådshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun.

### Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-24 § 100 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2023-05-03 till 2023-06-05. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sammanfattad form tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer, inkomna yttranden i sin helhet återfinns i separat dokument.

## Samlade svar

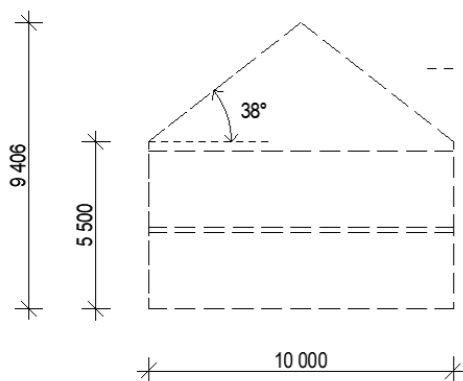
### Utfyllnad av mark

Plankartan har sedan samråd kompletterats med bestämmelse om att bebyggelse och utformning ska anpassas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad. Ambitionen är att detta ska kunna bidra till en tilltalande variation samt bevarande av områdets naturliga terräng/topografi. När det kommer till höjning eller sänkning av marken så krävs det alltid marklov för ändring av marken upp till +/- 0,5 meter vilket säkerställer att marken inte fylls eller schaktas innan lov givits från kommunen. För område B har även bestämmelse införts om att det endast får uppföras suterräng- och/eller pelarhushus med syftet att anpassa bebyggelsen till befintlig terräng och minimera kraftiga utfyllnader. Oavsett planbestämmelser kan preciserade krav på hur tomter ska anordnas även ställas vid bygglovsprövning.

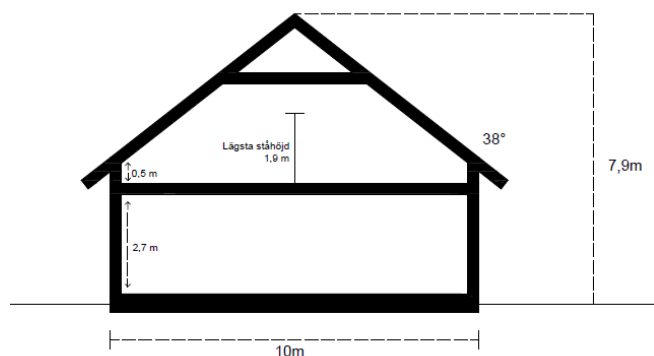
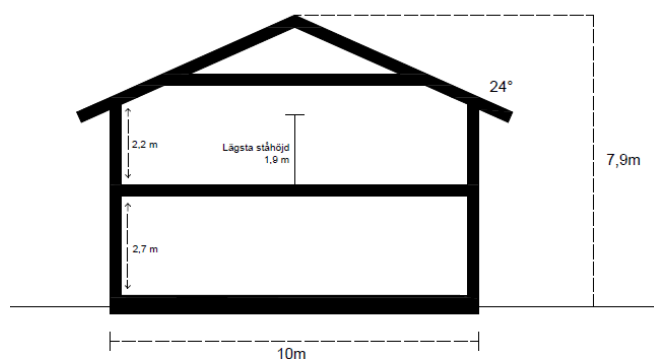
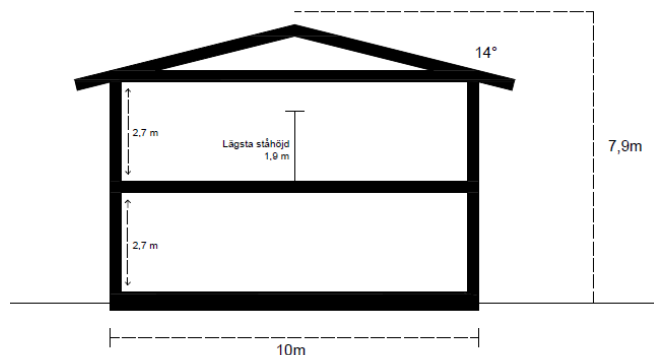
### Höjder

Gällande detaljplan medger en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter vilket i kombination med ett husdjup på 10 meter och en takvinkel på 38 grader, som gällande detaljplan medger, innebär att den totala höjden uppgår till ca 9,5 meter (se illustration nedan). Föreslagen nockhöjd för den nya bebyggelsen uppgår till 7,9 meter vilket i jämförelse med ovan exempel är en lägre angiven höjd än i befintlig detaljplan (se illustrationer nedan).

Inför detaljplanens granskning har område med prickmark införts/utökats för den norra delen av område B vilket innebär att respektavståndet till befintliga byggnader ökat ytterligare. Mot bakgrund av den utökade prickmarken, i kombination med en minskad byggrätt samt föreskriven utformning som suterräng/pelarhus, gör kommunen bedömningen att angivna bestämmelser är tillräckliga för att säkerställa att nya byggnader inte skymmer för mycket av utsikten för den bakomliggande bebyggelsen.



*Exempel på en högsta höjd för byggnad som regleras med 5,5 meter byggnadshöjd och 38 graders takvinkel. (Illustration: Liljewall Arkitekter).*



*Exempel på hur olika takvinklar påverkar byggnadernas möjlighet till övervåningar och inredningsbara vindar. Den totala höjden är alltid angiven som 7,9 meter. (Illustration: Rådhuset Arkitekter).*

### Byggrätt

Föreslagen byggnadsarea har sedan samrådet reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse. Föreslagen bestämmelse överensstämmer även med gällande detaljplan. Föreslagen byggnadsarea för komplementbyggnad uppgår fortsatt till 60 kvm och inryms i den totala byggnadsarean om 200 kvm. Vad gäller föreslagna bestämmelser om placering av huvud- och komplementbyggnader så



överensstämmer dessa med gällande detaljplan vilket kommunen bedömer bidrar till ett samspel mellan befintlig och ny bebyggelse.

#### Områdets karaktär (inkl. tidigare förslag)

Föreslagen byggnadsarea har sedan samråd reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse. Även tomtstorlekar regleras för att inte möjliggöra fler avstyckningar än vad som bedöms lämpligt med hänsyn till områdets befintliga karaktär. Vad gäller utfyllnad och föreslagna höjder så regleras detta för att ta vara på platsens terräng och vegetation och för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad.

#### Gator och trafik

Vad gäller förvaltning av gatorna inom och i anslutning till planområdet så har kommunen i dagsläget inte för avsikt att ta över dessa. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt vilket kommunen gjort i detta fall. Ett särskilt skäl till fortsatt enskilt huvudmannskap är behovet av en likvärdig och enhetlig förvaltning av allmän platsmark inom Ammenäs i allmänhet, samt inom och angränsande planområdet i synnerhet. Det finns sedan tidigare fungerande förvaltning av områdets enskilda huvudmannskap för allmän platsmark och det anses därmed lämpligt att fortsätta med samma förvaltningsätt.

Vad gäller en eventuell upprustning, breddning och utbyggnad av gatorna så ligger merparten av gatunätet utanför den föreslagna detaljplanen (plangränsen) och på så sätt utanför ramen av vad som går att påverka/åtgärda i det aktuella projektet. En utbyggnad av separat gång- och cykelbana planeras inte utföras inom ramen för projektet, plankartan medger dock en breddning av vägområdet inom planområdet vilket möjliggör för utbyggnad i framtiden.

Vad gäller gatunätet inom den föreslagna detaljplanen (plangränsen) så föreslås den befintliga bredden i dagsläget att behållas men detaljplanen medger dock ett utökat vägområde, i huvudsak 8 meter, för att möjliggöra en breddning av körbanorna i framtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av gatorna inom planområdet. Eventuellt återställande av vägnätet till följd av negativ påverkan i samband med markarbeten och byggnation åligger exploatören. För ytterligare beskrivning av ansvarsfördelning och ekonomiska konsekvenser hänvisar kommunen till framtagna genomförandebeskrivning som återfinns i planbeskrivningens sista del.

Vad gäller beräknad trafikintensitet så har planbeskrivningen justerats med information om att intensiteten ökar med cirka 4 % (3,78 %) per medelårsdygn. Kommunen bedömer dock att intensiteten fortsatt är låg samt att planläggningen inte föranleder några åtgärder på befintligt vägnät.



## Samrådsredogörelse

5 (56)

2024-04-29

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

Fotgängare och cyklister delar väg med bilister. Mot bakgrund av områdets låga trafikintensitet och medelhastighet gör kommunen bedömningen att situationen trots detta är godtagbar. Allmän plats (gata) ges en planlagd bredd på 8 meter vilket även ger utrymme för separat gångbana utifall att det önskas anläggas i framtiden.



## SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

### STATLIGA INSTANSER

---

#### 1. Länsstyrelsen, 2023-06-01

##### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa/säkerhet med avseende på skyfall. Kommunen behöver tydligare beskriva vilka konsekvenser som kan uppstå i händelse av skyfall både inom planområdet och utanför planområdet. Kommunen behöver tydliggöra vilka konsekvenserna blir om fördröjningsytor inte har kapacitet och föra ett resonemang om detta är acceptabelt. Det saknas ett resonemang om framkomlighet till och från området i händelse av skyfall. Vid behov behöver eventuella åtgärder säkerställas på plankartan.

##### *Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §*

Enligt 11 kap 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion vad gäller skyfall.

##### *Skyfall*

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla sitt resonemang kring vilka konsekvenser som fås för planområdet vid ett skyfall. I beskrivningen behöver det tydligare framgå hur hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Särskilt viktigt är det att ny bebyggelse inte tar skada vid ett skyfall eller försämrar situationen för omkringliggande områden. Kommunen skriver att fördröjningsytan/magasinet som föreslagits för delområde C inte har tillräcklig kapacitet vid ett 100-års regn. Det behöver förtydligas vilka konsekvenser som fås vid ett 100-års regn då fördröjningsytan inte har tillräcklig kapacitet och om detta är acceptabelt. Kommunen skriver också att marken ska höjdsättas så att dagvatten rinner ut från byggnader mot områdenas lågpunkter. Det behöver förtydligas i planhandlingarna hur man tänker att en kontrollerad avrinning



## Samrådsredogörelse

7 (56)

2024-04-29

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

kan ske för planområdet vid ett skyfall så att vatten kan avrinna till planerade fördröjningsytor utan att orsaka skada på bebyggelse. Framkomligheten till och från planområdet behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

### *Kommentar:*

*VA- och dagvattenutredningen har sedan samråd reviderats utifrån ovan yttrande. Om föreslagna åtgärder som beskrivs i VA- och dagvattenutredningen vidtas kommer översvämningssituationen inte att försämrans nedströms på grund av den planerade byggnationen.*

*Även plankartan har kompletterats med bestämmelse om att färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata. På så sätt ansamlas vattnet på gatan och kan därifrån ledas vidare mot diken vilket möjliggör en kontrollerad avrinning. Framkomlighet vid skyfall säkerställs med anläggning av trummor i vägdiken under infarter.*

### **Råd enligt PBL**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### *Naturmiljö*

Länsstyrelsen noterar att kommunen anger att hänsyn bör tas vid arbeten under häckningstid, vilket är bra. Kommunen beskriver att grönområdet kommer att försvinna till förmån för ny bebyggelse, vilket kommer att förändra områdets vegetation. Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över möjligheten att spara ytterligare någon grön korridor i området, exempelvis mellan det norra och det mittersta naturområdet för att gynna den gröna infrastrukturen och möjligheten att ta sig mellan delområdena.

*Kommentar: Planförslaget har kompletterats med en grön korridor/koppling mellan delområde A och B och som säkerställs i plankartan med användningen NATUR.*

### *Buller*

Kommunen har beskrivit bullersituationen i planbeskrivningen och gör bedömningen att det troligen är låga bullervärden i området. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör föra ett tydligare resonemang och motivering kring varför kommunen bedömer att det inte behövs en bullerutredning.

*Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller bakgrunden till kommunens bedömning om att inte låta ta fram en separat bullerutredning.*



### *Avlopp*

Av VA-utredningen framgår det att Västvattens VA-verksamhetsområde finns utbyggt inom Ammenäs och att det finns möjlighet att ansluta samtliga av de nya planområdets föreslagna tomter. Planhandlingarna behöver dock innehålla en beskrivning av vilket reningsverk som ska ta emot avloppsvattnet. Det bör också framgå om det finns tillräcklig kapacitet i reningsverket för att ta emot ökad belastning. Uddevalla Vatten AB har haft samråd inför tillståndsansökan men de har ännu inte lämnat in någon ansökan om tillstånd till utökat reningsverk.

### *Kommentar:*

*Avloppsvattnet kommer tas om hand i Skansverket och utifrån dialog med Västvatten AB/Uddevalla Vatten AB finns tillräcklig kapacitet, vilket också är medräknat i tillståndsansökan. Ansökan skickades in i juli 2023 och Västvatten AB/Uddevalla Vatten AB arbetar för närvarande med att besvara de kompletteringar som inkommit från miljöprövningsdelegationen på Länsstyrelsen. Ovan beskrivning har även förtydligats i planbeskrivningen.*

### *Gestaltad livsmiljö*

Kommunen beskriver hur gestaltningen av den gemensamma bebyggelsemiljön inom planområdet ska hanteras, vilket Länsstyrelsen ser som positivt. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i det befintliga området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen genom att den nya bebyggelsen anpassas till områdets karaktär. Detta säkerställs bland annat på plankartan genom bestämmelser för högsta och lägsta takvinkel, nockhöjder och fastighetsstorlekar som efterliknar den angränsande bebyggelsen.

### *Kommentar: -.*

### *Geoteknik*

Av Statens geotekniska instituts yttrande daterat 2023-05-23 framgår att det inte finns några invändningar mot bedömningen av att stabiliteten bedöms vara tillfredsställande och i övrigt finns inga synpunkter på planförslaget.

### *Kommentar: -.*

### *Trafik*

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande (daterat 2023-05-25) i sin helhet. Av planförslaget framgår att befintlig väganslutning till väg 679 från Ammenäsvägen kommer att användas för de tillkommande bostäderna. Korsningen vid Grohed där väg 679 ansluter till väg 678 är komplex och under vissa tider på dygnet är det svårt att komma ut på väg 678. Det finns utredningar för åtgärder på korsningen och enligt Trafikverket krävs det sannolikt en omfattande ombyggnation. Trafikverket anser därför att det är lämpligare att trafiken matas till Lerbomotet än korsningen vid Grohed. Trafikverkets sammantagna bedömning är att de inte har något att invända mot det upprättade planförslaget.





*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om att trafiken lämpligast matas via Lerbomotet i stället för korsningen vid Grohed.*

#### *Koppling till miljömålen*

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötilståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

*Kommentar: -.*

#### *Synpunkter enligt annan lagstiftning*

##### *Arkeologi*

Inom planområdet finns inga kända forn- eller kulturlämningar. I anslutning till det östra delområdet finns lagskyddad lämning L1969:675 (boplats). Lämningens fysiska utbredning är känd mot väster och framgår av registrerad geometri i Kulturmiljöregistret (arkeologisk förundersökning, LST dnr 220-2011-2001). Lämningens så kallade fornlämningsområde (skyddszon) går delvis in i aktuellt planområdet. För planens genomförande krävs därför en tillståndsprövning i detta hänseende. Med detta har Länsstyrelsen en annan syn på planens konsekvenser än vad som framgår av planbeskrivningen.

Givet terräng, markslag och den större fornlämningsbilden så gör Länsstyrelsen bedömningen att sannolikheten är hög för okända fornlämningar inom planområdet. Merparten av ytan är oexploaterad och har legat som råmark/ej brukad under historisk tid.

I den fortsatta planprocessen behöver kommunen därför förbättra planeringsunderlaget med att låta genomföra en arkeologisk utredning, med syftet att säkerställa förekomst av fornlämningar enligt 2 kap kulturmiljölagen. Begäran om arkeologisk utredning ställs till länsstyrelsen genom Länsstyrelsens e-tjänst.

*Kommentar:*

*Vad gäller L1969:675 (boplats öster om planområdet) så hänvisar kommunen till att avgränsningen ligger utanför planområdet samt att man i samband med tidigare undersökningar (2000 och 2002) fastställt fornlämningsområdet. I plankartan förläggs även område med användningen NATUR och prickmark (mark som inte får bebyggas) med syftet att fungera som buffert för fornlämningen. Inga markinslag planeras inom detta användningsområde och det föreligger, mot bakgrund av ovan, ingen tillståndsplikt enligt 2 kap KML. Ovan uttalande har verifierats av antikvarie på Länsstyrelsen 2023-10-16.*



*Exploatören har mot bakgrund av Länsstyrelsens yttrande låtit upprätta en arkeologisk utredning som genomfördes under mars månad 2024. I samband med utredningen påträffades fynd inom det nordliga utredningsområdet som anger en förhistorisk boplats. Lämningen är nu registrerad i Kulturmiljöregistret/Fornsök som L2024:814. Inga ytterligare fynd påträffades inom planområdet.*

*Exploatören har som ambition att låta ta bort fornlämningen (L2024:814) som påträffades i samband med utredningen och har mot bakgrund av detta lämnat in ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen. Processen sker parallellt med framtagandet av detaljplanen enligt 2 kap kulturmiljölagen.*

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

*Kommentar: -.*

## **2. SGI, Statens geotekniska institut, 2023-05-22**

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: -.*

## **3. Skogsstyrelsen, 2023-05-30**

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på rubricerat förslag.

Det finns inga överlappande kartskikt i Skogsstyrelsens digitala system som talar för att skogsmarken i fråga har höga natur-, kultur- eller sociala värden. Det utesluter inte förekomst av odokumenterade värden inklusive hänsynskrävande biotoper. Därför är det viktigt att ni själva gör en inventering som belyser områdets kvaliteter. Det har ni också gjort och hittat områden med naturvärden.

Enligt förslaget kommer närskog att avverkas. Med närskog menas den skog som ligger närmast bebyggelse (ca 200-300 meter) som är mest tillgänglig och som människor vistas i regelbundet. Närskogen har stor betydelse för människors livsmiljö, lekmiljö och naturvistelse. Att kunna gå in i en skog dagligen eller se en skog genom fönster och från uteplatser är upplevda värden som bidrar positivt till hälsa och välbefinnande. Närskogen är särskilt betydelsefull för barn, äldre och andra som inte tar sig så långt från bebyggelsen.



*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras inför det fortsatta planarbetet. I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Befintlig stig som leder vidare österut från delområde C säkerställs också med användningen GATA och NATUR. Planförslaget har även kompletterats med en grön korridor/koppling mellan delområde A och B och som säkerställs i plankartan med användningen NATUR.*

#### **4. Trafikverket, 2023-05-25**

*Infrastruktur*

Planområdet ansluter via enskild väg västerifrån till väg 679. Väg 679 ansluter i sin tur till E6 västerifrån och till väg 678 längre österut. Trafikverket är väghållare för samtliga tre vägar. Väg 678 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) för regionalt viktiga vägar och är utpekad transportled för farligt gods. E6 utgör riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) för nationellt och internationellt viktiga vägar och är utpekad transportled för farligt gods.

Utmed väg 679, mellan Ammenäsvägen och Sundstrand planerar Trafikverket för en ny gång- och cykelväg. För senaste information om projektet hänvisas till Trafikverkets projektsida.

*Synpunkter och upplysningar*

Av planförslaget framgår att befintlig väganslutning till väg 679 från Ammenäsvägen kommer att användas för de tillkommande bostäderna. Korsningen vid Grohed där väg 679 ansluter till väg 678 är komplex och det är under vissa tider på dygnet svårt att komma ut på väg 678. Trafikverket har fångat upp bristen i korsningen, dels i den åtgärdsvalsstudie som gjordes år 2016 för vägarna 679 och 675. Vidare finns utredningar gjorda för korsningen sedan tidigare och Trafikverket ser att de åtgärder som krävs sannolikt är en omfattande ombyggnation. När i tiden detta kan bli av kan Trafikverket i dagsläget inte svara på. Sannolikt krävs prioritering in i regional plan. Trafikverket anser därför det lämpligare att trafiken matas till Lerbomotet än korsningen vid Grohed.

*Sammantagen bedömning*

Trafikverket har inget att invända mot det upprättade planförslaget.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om att trafiken lämpligast matas via Lerbomotet i stället för korsningen vid Grohed.*



## **5. Svenska Kraftnät, 2023-05-23**

Svenska Kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerat förslag.

*Kommentar: -.*



## KOMMUNALA INSTANSER

---

### 1. Kommunstyrelsen, 2023-06-13

Kommunstyrelsen beslutar att lämna föreslagen detaljplan utan erinringar.

*Kommentar: -.*

### 2. Kultur och fritid Uddevalla kommun, 2023-06-13

Kultur och fritidsnämnden anser att storleken på kvartersmark för bostäder i område A bör minskas för att bibehålla naturmiljö för rekreation samt för att mer varsamt påverka kulturlandskapet.

Kultur och fritidsnämnden anser att det skall göras natursläpp på den mest södra tomten i område A för att möjliggöra passage mellan vändplatsen i område A och vändplatsen i område B.

Kultur och fritidsnämnden anser att kvartersmarken för bostäder i område C skall ändras från två separata kvartersmarker för bebyggelse, till ett mindre område för att bibehålla kulturlandskapet av skogbeklädda berg.

Kultur och fritidsnämnden anser att för att bevara kulturmiljön bör byggnadernas geografiska placering styras av terrängen, plansprängning undvikas och max 0,5 meter i marknivåförändring eftersträvas.

*Kommentar:*

*Vad gäller storleken på kvartersmark för bostäder inom delområde A görs bedömningen att föreslagna tomtstorlekar samspelar med kringliggande karaktär. Den sammanhängande kvartersmarken motiveras också av en eftersträvan om underlättad skötsel av gemensamma ytor för natur och dagvatten som vid fragmentering riskerar att bli svårskötta.*

*Planförslaget har kompletterats med en grön korridor/koppling mellan delområde A och B och som säkerställs i plankartan med användningen NATUR.*

*Vad gäller kvartersmarkens uppdelning inom delområde C görs bedömningen att föreslagen utformning är det som bäst samspelar med kringliggande karaktär. Att förlägga båda tomterna till ett mindre område resulterar i alldeles för små tomter vilket riskerar leda till att husen hamnar tätt inpå varandra. Med nuvarande förslag säkerställs ett tillräckligt avstånd till befintlig fornlämning samt att den nuvarande stigen till intilliggande skogsområde kan ligga kvar i sin befintliga sträckning.*



*Vad gäller byggnadernas geografiska placering så har plankartan kompletterats med bestämmelse om att bebyggelse och utformning ska anpassas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad. När det kommer till höjning eller sänkning av marken så krävs det alltid marklov för ändring av marken upp till +/- 0,5 meter vilket säkerställer att marken inte fylls eller schaktas innan lov givits från kommunen. För område B har även bestämmelse införts om att det endast får uppföras suterräng- och/eller pelarhus med syftet att anpassa bebyggelsen till befintlig terräng och minimera kraftiga utfyllnader. Oavsett planbestämmelser kan preciserade krav på hur tomter ska anordnas även ställas vid bygglovsprövning.*

### **3. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2023-05-26**

#### ***Planbeskrivning***

##### *Detaljplaner*

Bra om det redogörs för att underliggande plan är en byggnadsplan från 1958 (14-FOR-877) som senare ändrades genom planändring 1485K-P2002/11. Figur 5 ser inte ut att vara en bild av plankartan till detaljplan 1485K-P2002/11.

##### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen har förtydligats med ovan information. Vad gäller Figur 5 så utgör det ett utdrag av plankartan till detaljplan 1485K-P2002/11.*

##### *Gator och trafik*

I figur 20 visas en röd pil med möjlig tillfart till Ammenäs 1:391. Oklart varför, då denna fastighet redan har en rättsligt ordnad tillfart åt väster.

I figur 20 visas en röd pil med möjlig tillfart till Ammenäs 1:237. Fastigheten saknar servitut för väg men har sin nuvarande tillfart inom ett område som i gällande detaljplan utgör allmänplats för väg. Även i den nya planen bör fastigheten få möjlighet till väg inom allmän plats. Om tillfart är tänkt att ske på kvartersmark så bör den prickas samt bör en rätt till infart lösas genom avtalsservitut innan planantagande. Hur genomförandet för ändring av befintlig tillfartsväg ska gå till bör klargöras.

Tillfarten till Ammenäs 1:336 kan lämpligen läggas ut som allmän plats ”gata” i den del som i planförslaget utgör kvartersmark med u-område.

Ammenäs 1:176 saknar servitut för väg men har möjlighet till tillfart via allmän plats för väg i den gällande detaljplanen (sträckning av faktisk tillfart ej kollad). Även i den nya planen bör fastigheten få möjlighet till tillfart inom allmän plats. Om tillfart är tänkt att ske på kvartersmark så bör den prickas samt bör en rätt till infart lösas genom avtalsservitut innan planantagande. Hur genomförandet för ändring av befintlig tillfartsväg ska gå till bör klargöras.



*Kommentar:*

*Förslag till servitut för fastigheten Ammenäs 1:391 tas bort mot bakgrund av ovan yttrande om att fastigheten redan har rättsligt ordnad tillfart åt väster.*

*Vad gäller anslutning till fastigheten Ammenäs 1:237 så föreslås fastigheten få angöring i nytt läge vilket i praktiken innebär att fastigheten ges rätt att ta väg över nybildad bostadsfastighet. Åtgärden föreslås regleras genom avtalsservitut som omfattar rätt till att anlägga, underhålla och nyanlägga väg/infart till fastigheten Ammenäs 1:237. Marken föreslås också få samnyttjas för tele/fiber. Befintlig ledningsrätt för fiber föreslås därmed flyttas utmed gatans nya sträckning och prickad mark samt u-område förläggs inom den del av sträckningen som hamnar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att avtalsservitut upprättas som möjliggör väg/infart till den befintliga fastigheten. Exploatören bekostar även lantmäteriförrättning samt ansvarar för att bekosta och iordningställa angöringsgatan.*

*Tidigare tillfart till Ammenäs 1:336 har justerats till att i stället utgöra allmän plats GATA.*

*Vad gäller anslutning till fastigheten Ammenäs 1:176 så upprättas avtal för markreglering från Ammenäs 1:389 till Ammenäs 1:176 för att säkerställa tänkt område för väg/infart samt den gäststuga som idag är lokaliserad utanför den berörda fastigheten (1:176). Markförvärvet förutsätter att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Området som avses utgöra väg/infart förses i plankartan med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad). Exploatören ansvarar för att markregleringsavtal upprättas som möjliggör väg/infart till den befintliga fastigheten. Köparen (Ammenäs 1:176) bekostar lantmäteriförrättning samt ansvarar för att bekosta, iordningställa och underhålla angöringsgatan.*

*Fastighetsrättsliga frågor – Gemensamhetsanläggningar*

Det bör framgå att nybildade bostadsfastigheter kommer att behöva anslutas till Forshälla-Röd GA:3 för att nå ut till den allmänna vägen.

Tveksamt om det enligt förslag är lämpligt att en dagvattenanläggning för det nya området ska ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Ammenäs GA:10 som i nuläget enbart utgör vägar och grönområden. Det kan i stället vara lämpligare att bilda en separat gemensamhetsanläggning för blivande fastigheter inom ”område A” för detta ändamål.

För ”område B och C” kan dagvatten utgöra en del av den nya tilltänkta gemensamhetsanläggningen. Frågan får prövas i en lantmäteriförrättning efter inkommen ansökan. Det bör redovisas om dagvattenutredningen påvisar att även befintliga närliggande fastigheter utanför planområdet kan tänkas beröras av en ny gemensam dagvattenhantering.



Uppllys gärna om att vid inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning ska ersättning betalas för anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39 vilket berör inträde i Ammenäs GA:10 och Forshälla-Röd GA:3.

*Kommentar:*

*Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att samtliga nybildade bostadsfastigheter kommer att behöva anslutas till Forshälla-Röd GA:3 för att nå ut till den allmänna vägen.*

*Dagvattenanläggning inom delområde A föreslås, i linje med ovan yttrande, utgöra en separat gemensamhetsanläggning för blivande fastigheter vilket även förtydligats i plan- och genomförandebeskrivningen.*

*Dagvattenanläggning inom delområde B och C föreslås, i linje med ovan yttrande, utgöra en del av den nya tilltänkta gemensamhetsanläggningen vilket även förtydligats i plan- och genomförandebeskrivningen. Dagvattenutredningen behandlar endast fastigheterna inom föreslagen detaljplan och att redovisa huruvida närliggande fastigheter kan tänkas beröras av en ny gemensam dagvattenhantering ligger utom ramen för detaljplanens/utredningens omfattning.*

*Plan- och genomförandebeskrivningen har även kompletterats med upplysning om att ersättning ska betalas vid inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning utifrån anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39.*

*Fastighetsrättsliga frågor – Fastighetskonsekvenser*

Tabellen med den fastighetsvisa konsekvensredovisningen behöver kompletteras och justeras:

1. Fastigheter utanför planområdet som berörs av ändrad tillfart (Ammenäs 1:176 och 1:237) behöver tas med.
2. Ett flertal rättigheter avseende vatten eller avlopp finns inom planområdet. Lokaliseringen är osäker för ett flertal av dessa. Se rättigheter enligt fastighetsförteckningen berörande Ammenäs 1:142, 1:135, 1:169, 1:174, 1:175, 1:176, 1:183, 1:188 och 1:133. Dessutom har även Ammenäs 1:202 och 1:203 servitut på vattenbrunn och vattenledning som kan tänkas beröras (14-FOR-1125.1). Rättigheterna kan behöva hanteras genom att ändras eller upphävas vid avstyckning av nya bostadsfastigheter. Redovisning bör redogöras för fastighetsvis.
3. För Ammenäs 1:335 är fel beteckning angivet för avtalsservitutet. Rätt ska vara 1485IM 01/17448-1.
4. Angående vägservitut 1485K-10/63.1, till förmån för Ammenäs 1:336, så kommer det att behöva omprövas och till stora delar eller helt upphävas och ersättas med deltagande i en ny gemensamhetsanläggning för väg. Beskriv





- detta på motsvarande sätt som beskrivits för Ammenäs 1:345. (Allmän platsmark för väg föreslås ända fram till 1:336, där u-område nu är utlagt).
5. Ammenäs 1:176 har inget inskrivet avtalsservitut med beteckning 1415IM-14/17187.1. (Finns inget inskrivet avtalsservitut alls för denna fastighet). Däremot finns ett officialservitut för vattenbrunn med beteckning 14-FOR-1052.5 i enlighet med fastighetsförteckningen.
  6. Som nämnts ovan har Ammenäs 1:391 rättsligt ordnad utfart västerut. Ska ny möjlighet ges med utfart österut? Varför? Ett sådant servitut kan i så fall sannolikt inte bildas utan överenskommelse mellan berörda parter.
  7. Forshälla-Röd GA:3, som förvaltas av Röd-Ammenäs samfällighetsförening, bör tas med i redovisningen då den kommer att beröras av anslutningar av nybildade fastigheter.

*Kommentar:*

*Plan- och genomförandebeskrivningen (tabellen med den fastighetsvisa konsekvensredovisningen) har kompletterats/justerats enligt ovan kommentarer.*

**Plankartan**

U-områden saknas på kvartersmark som berörs av befintlig ledningsrätt för fiberledningar (inom delområde B).

Naturområden som berörs av planerade dagvattenanläggningar bör specificeras med utformningsbestämmelser för dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelse e2 gällande reglering av högsta antal fastigheter inom ett område är inte en standardiserad bestämmelse och ska inte användas. För att reglera fastighetsindelningen kan bestämmelser om minsta fastighetsstorlek eller fastighetsindelningsbestämmelser användas. Bestämmelser om vilken mark som inte får bebyggas (prickad mark) kan också styra fastighetsindelningen. Delområde A är ca 8075 kvm stort. Om minsta fastighetsstorlek 1200 kvm anges så uppnås syftet med att max 6 fastigheter kan styckas av inom detta område.

*Kommentar:*

*Befintlig ledningsrätt inom delområde B sträcker sig i dagsläget över mark där byggnad planeras och föreslås därför flyttas utmed gatans nya sträckning. U-område förläggs inom den nordöstra kvartersmarken inom delområde B för att möjliggöra anslutning till fastigheten 1:237.*

*Naturområden har specificerats med utformningsbestämmelser för dagvattenhantering.*

*Bestämmelse om högsta antal fastigheter inom ett område (e2) har justerats till att i stället utgöra bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d1).*



#### 4. Samhällsbyggnad (Park- och gata), 2023-05-11

All allmän plats har enskilt huvudmannaskap och gatu- och parkförvaltningen har inget att erinra mot det framtagna förslaget.

*Kommentar: -.*

#### 5. Samhällsbyggnad (Bygglov), 2023-06-05

##### *Prickmark*

Byggnad på illustrationsplanen är inritad på prickmark där byggnad inte får uppföras.

##### *Utfart från Ammenäs 1:237*

Det går att föreskriva att det ska finnas en utfart från Ammenäs 1:237 ut till allmän plats genom en utfartsbestämmelse enligt 4 kap 9 § PBL. Alternativt går det även att använda en fastighetsindelingsbestämmelse som förskriver att det ska finnas ett vägservitut för Ammenäs 1:237. Prickmarken förhindrar inte att andra byggnadsverk än byggnader uppförs på platsen.

##### *Markförändringar*

Det mellersta kvartersmarksområdet är kuperat och kommer att kräva kraftiga markutfyllnader för att kunna bebyggas. Det kan vara lämpligt att föreskriva att suterränghus eller pelarhus ska uppföras inom det området. En markutfyllnad på två-tre meter innebär oftast stora slänter eller stödmurar.

*Kommentar:*

*Illustrationsplanen har justerats utifrån ovan yttrande.*

*Vad gäller in/utfart till Ammenäs 1:237 se svar till Lantmäterimyndigheten på sidan 15 ovan.*

*För område B har även bestämmelse införts om att det endast får uppföras suterräng- och/eller pelarhus med syftet att anpassa bebyggelsen till befintlig terräng och minimera kraftiga utfyllnader.*

#### 6. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2023-05-25

##### *Förorenad mark*

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är genomförd och utifrån föroreningsfrågan är det inte något att erinra.

*Dagvatten*



Dagvattenutredningens framtagna förslag till dagvattenrening/fördröjning är rimliga för att minska risken för att skapa olägenhet för befintlig bebyggelse och miljön.

*Kommentar: -.*

## **7. Räddningstjänsten, 2023-06-02**

För område C kan i planförslaget läsas att anslutningsvägen till husen kommer att ha en högsta lutning om cirka 13 %.

I Boverkets Byggregler 5:72 kan läsas att byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Det innebär bland annat att avståndet från räddningsfordonens uppställningsplats till byggnaderna inte får överstiga 50 meter.

En backe med 13 % lutning är för brant för att räddningstjänstens tunga fordon ska kunna ta sig fram. Detta innebär att räddningstjänsten inte kommer att kunna placera sina fordon inom 50 meter från byggnaderna.

Mot bakgrund av ovanstående anser räddningstjänsten att område C är olämpligt att planlägga för bostäder.

Kontinuerlig tillgång till vatten vid brandbekämpning är avgörande för räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats. Vatten är räddningstjänstens primära släckmedel.

Området behöver därför förses med brandvattenförsörjning. Brandvattenförsörjningen ska utföras enligt VAV P1114:s riktlinjer. Räddningstjänsten önskar vara delaktiga vid val av placeringar för brandposter.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna har sedan samråd kompletterats med ett Trafik PM som redovisar ny vägdragnings till område C vilket motsvarar Räddningstjänstens krav på framkomlighet. Förslaget har förankrats tillsammans med Räddningstjänsten inför detaljplanens granskning.*

*Placering av nya brandposter föreslås, i samråd med Räddningstjänsten, placeras i höjd med pumpstation/vändplan inom område A samt i höjd med vägkorsningen mellan område B och C vilket förtydligats i plan- och genomförandebeskrivningen.*

## **8. Västvatten, 2023-06-02**



### *Planbeskrivning*

I planbeskrivningen står att ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem vilket bör ändras till vatten- och spillvattensystem.

Det står även att exploatören ansvarar för samordning av åtgärder (inklusive samordning av VA-utbyggnad) vilket bör kompletteras med information om att samordning skall ske med Uddevalla Vatten som ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar.

I planbeskrivningen hänvisar man också till att ledningarnas material och hur dom skall anläggas framkommer av detaljprojektering vilket inte behöver redovisas där.

Vad gäller tänkta hus inom den norra delen, mot pumpstationen, kan dessa komma att ligga för nära pumpstationen. Avstånd om minst 25 meter men helst 50 meter bör säkerställas med tanke på eventuell lukt från pumpstationen.

### *VA- och dagvattenutredning*

I utredningen hänvisas till material för vatten- och spillvattenledningar vilket bör ersättas med information om att de ska följa Västvattens materialstandard.

Klimatfaktor bör endast användas vid beräkning av dagvattenflöden vid framtida förhållanden och inte vid befintliga förhållanden då det medför ett ökat behov av fördröjning.

I övrigt har Uddevalla Vatten ingen erinran.

### *Kommentar:*

*Planbeskrivningen och VA- och dagvattenutredningen har justerats/förtydligats enligt ovan kommentarer.*

*Vad gäller bostadshusens avstånd till pumpstationen så klarar samtliga byggnader ett avstånd om 25 meter. Den föreslagna tomten närmast pumpstationen är något mer begränsad men hamnar fortsatt inom den byggbara ytan.*



## ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

---

### 1. Skanova AB, 2023-05-03

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar: Yttrande noteras inför den fortsatta processen.*

### 2. Vattenfall Eldistribution AB, 2023-05-11

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

*Kommentar: -.*

### 3. Ammenäs 1:237, 2023-05-24, komplettering 2023-05-31

Yttrande ställer sig frågande till föreslagen nockhöjd för huvudbyggnad inom område B och hänvisar till att byggnaden blir högre än deras och därmed kommer att skymma utsikten. Yttrande undrar om detaljplanen avser att säkerställa utsikten genom någon annan form av reglering.

Yttrande påtalar också att det av planhandlingarna framkommer att fastigheten kan komma att råka ut för fastighetsreglering och undrar därmed vad det innebär i praktiken (avseende eventuella kostnader och behov av avtal).

Yttrande understryker också vikten av att förslag till anslutning till/från fastigheten till väg är säkerställd innan detaljplanen går till antagande för att inte ställa till med problem senare.

Yttrande framför oro över att bebyggelsens utformning inte regleras tillräckligt och att det då finns en risk för att den nya bebyggelsen inte smälter in i den befintliga miljön.

*Komplettering av yttrande 2023-05-31*

Yttrande hänvisar till tidigare situation och förslag till detaljplan som innebar att två nya fastigheter skulle bebyggas på marken söder om fastigheten. Tanken var då att huvudbyggnaderna skulle byggas i nederkant av tomterna och att man genom



restriktioner gällande utformning skulle säkerställa att bebyggelsen smälter in med omgivande miljö och inte heller skymmer utsikten.

Yttrande ställer sig frågande till nuvarande förslag med förslag till tre fastigheter och anser att det finns en risk för att bebyggelsen blir tätare vilket resulterar i skymd utsikt och upplevelsen av en ”mur” utifrån fastighetens horisont.

Yttrande ställer sig också frågande till den föreslagna byggrätten, om 250 kvm, och anser att man borde föreslå samma storlek som för befintliga bostäder.

Yttrande påtalar också att föreslagen nockhöjd riskerar att resultera i skymd utsikt/byggnader som är högre än den befintliga bebyggelsen om nya byggnader placeras en bit upp på tomten.

Föreslagen utnyttjandegrad riskerar också att resultera i mycket större byggnader än vad som finns i området idag och på så sätt inte smälta in i området på ett bra sätt.

Yttrande ställer sig också frågande till hur trafiken kommer att påverkas av tillkommande bostäder då vägnätet redan idag är relativt trafikerat. Yttrande påtalar en olycksrisk i samband med att skolbussarna kommer och det är många barn och ungdomar som tvingas gå längs den smala vägen.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande höjder, utfyllnad av mark och områdets karaktär.*

*Vad gäller den norra delen av område B så har plankartan utökats med prickmark vilket innebär att respektavståndet till befintliga byggnader ökat ytterligare. Mot bakgrund av den utökade prickmarken, i kombination med en minskad byggrätt samt föreskriven utformning som souterräng/pelarhus, gör kommunen bedömningen att angivna bestämmelser är tillräckliga för att säkerställa att nya byggnader inte skymmer för mycket av utsikten för den bakomliggande bebyggelsen.*

*Vad gäller frågan om huruvida fastigheten kan komma att råka ut för fastighetsreglering så syftar kommunen till att fastigheten föreslås få angöring i nytt läge vilket i praktiken innebär att fastigheten ges rätt att ta väg över nybildad bostadsfastighet. Åtgärden föreslås regleras genom avtalsservitut (se genomförandebeskrivning). Befintlig ledningsrätt för fiber föreslås även flyttas utmed gatans nya sträckning och u-område förläggs inom den del av sträckningen som hamnar inom kvartersmark. Vad gäller eventuella kostnader och avtal så ansvarar exploatören för genomförandet av och kostnader för flytt av infart och befintliga fiberanläggningar till följd av detaljplanen. Likaså för administrativa kostnader såsom förrättningskostnader.*



*Föreslagen byggnadsarea har sedan samrådet reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse. Föreslagen bestämmelse överensstämmer även med gällande detaljplan.*

*Kommunen hänvisar till sitt samlade svar vad gäller utformning och konsekvenser kopplat till trafik och gator.*

#### **4. Ammenäs 1:173, 2023-05-28**

Yttrande uttrycker missnöje över framtaget förslag, bland annat vad gäller högsta nockhöjd och högsta tillåtna byggrätt. Yttrande hänvisar till att fastigheten idag har ett naturligt insynsskydd i form av träd och skog som i och med förslaget kommer att förändras. Yttrande hänvisar till att karaktären i området inte kommer vara densamma och att utsikten riskerar att begränsas av den nya bebyggelsen. Yttrande framför att nuvarande nockhöjd om 5,5 meter och byggrätt om 200 kvm bör respekteras.

Vidare anser yttrande att komplementbyggnadernas höjd och storlek är för tilltagna och att det finns risk för att det resulterar i ytterligare en bostad för tex uthyrning. Detta skulle i sådant fall ge ökad belastning på befintlig infrastruktur.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär och föreslagna höjder.*

*Vad gäller föreslagen byggnadsarea har förslaget sedan samråd reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse.*

*Vad gäller tillkommande trafik så står kommunen fast vid bedömningen att trafikintensiteten fortsatt är låg samt att planläggningen inte föranleder några åtgärder på befintligt vägnät.*

#### **5. Ammenäs 1:12, 2023-05-29**

Yttrande anser att en utveckling av Ammenäs med fler bostäder får det att likna ett villaområde i staden vilket är synd. Yttrande ställer sig frågande till när och/eller vad som krävs för att dom ska få allmän väg.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär.*



*Vad gäller förvaltning av gatorna inom och i anslutning till planområdet så har kommunen i dagsläget inte för avsikt att ta över dessa.*

## **6. Ammenäs 1:167, 2023-05-29**

Yttrande hänvisar till att Gamla Stångevägen idag inte är anpassad för mer trafik, inklusive tunga transporter, som i och med förslaget kommer att behöva trafikera vägen. Yttrande hänvisar till att påverkan på deras fastighet kommer att bli stor då den ligger nära vägen.

Yttrande hänvisar vidare till att Ammenäsvägen, som leder in till området, idag är hårt trafikerad och utgör en smal väg med varken väggren eller gång- och cykelväg som man är tvungen att gå på för att ta sig till busshållplatsen.

Om detaljplanen kommer att genomföras bör Gamla Stångevägen rustas upp genom asfaltering och iordningställande av mötesplatser före påbörjad utbyggnad. Yttrande anser också att tung trafik inte bör förekomma före kl. 08:00 och kostnaden för upprustningen bör läggas på exploitören alternativt kommunen och inte befintliga fastigheter. Vid en förtätning av området bör också övervägas om kommunen ska ta över hela vägnätet för Ammenäs.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik.*

*Vad gäller förvaltning av gatorna inom och i anslutning till planområdet så har kommunen i dagsläget inte för avsikt att ta över dessa.*

## **7. Ammenäs 1:180, 2023-05-31**

Yttrande påtalar att vattenavrinningen från området är stor och att befintliga lösningar inte tål ytterligare vattenmängd. Yttrande anser att allt dagvatten måste ledas söderut utmed Gamla Stångevägen för vidare avrinning västerut. Vattenvägen bör utökas med diken och trummor som klarar tillkommande dagvatten vid skyfall.

Uppbromsning av vatten bör ske även från delområde B. Yttrande anser vidare att problem och skador på intilliggande fastigheter, vid skyfall, måste undvikas och ansvarsregleras.

Yttrande hänvisar också till att det idag inte finns någon gångväg västerut och att boende i tillkommande områden inte kan gå över befintlig tomtmark för att ta sig till bad m.m.





*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Vad gäller hanteringen av dagvatten och skyfall så hänvisar kommunen till framtagna VA- och dagvattenutredning.*

## **8. Ammenäs 1:158, 2023-05-31**

Yttrande poängterar värdet av den befintliga närmiljön i form av uppvuxet skogsområde med djurliv och vindskydd och påtalar att nedtagning av träd till förmån för förbättrade solljusförhållanden och utsikt mot Havstensfjorden inte är att föredra. Yttrande uttrycker oro över att nedtagning av träd innebär en större utsatthet på undertecknads fastighet och önskar därför att träd och buskar inom område "A" i möjligaste mån får vara kvar.

Yttrande påtalar att genomförd trafikberäkning stämmer dåligt med situationen för Gamla Stångevägen där 20 fastigheter ändras till 26 eller 27 samt att sista delen av vägen ändras till 6 eller 7 vilket innebär en väsentligt högre ökning. Yttrande påtalar också att den sista delen av vägen har betydligt sämre status än resten av sträckan vilket kan skapa problem i samband med byggnation.

Yttrande ställer sig också frågande till hur anslutning till föreslagna fastigheter i den norra delen av planområdet är tänkt och motsätter sig starkt en eventuell genomfart till Stångevägen då det i sådant fall skulle uppmuntra till rundkörning och ökad trafik i närområdet.

Undertecknad hänvisar också till att det finns ytterligare en infart till den berörda fastigheten samt att en eventuell ombyggnad av Gamla Stångevägen bör anpassas så att denna fortsatt kan nyttjas som infart, även under eventuell byggtid.

Yttrande hänvisar till förslaget om att befintlig gemensamhetsanläggning avses utökas och uppdateras och förutsätter att detta, inklusive övriga exploateringskostnader, bekostas av exploatören.

*Kommentar:*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Befintlig stig som leder vidare österut från område C säkerställs också med användningen GATA och NATUR. Planförslaget har även kompletterats med en grön korridor/koppling mellan delområde A och B och som säkerställs i plankartan med användningen NATUR.*

*Vad gäller åtgärder för gator och trafik så hänvisar kommunen till sitt övergripande svar på s. 3-4. Aktuellt planförslag medger inte genomfart till Stångevägen. Samtliga infarter till den berörda fastigheten kommer att bestå.*



*Vid inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning ska ersättning betalas för anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39. Vad gäller övriga exploateringskostnader så hänvisar kommunen till framtagna genomförandebeskrivningar.*

## **9. Ammenäs-Västerviks samfällighetsförening, 2023-06-01**

Undertecknad hänvisar till att området olika vägföreningar vid flertalet tillfällen påpekat att samfällighetsföreningens infartsväg nått ett maxantal vad gäller trafik och att gående och bilister samsas på en mycket smal väg. Antalet nya boende/besökare ökar men vägen är oförändrad.

Undertecknad hänvisar till att man gjort försök till att utöka vägen med gång- och cykelbana utan framgång.

Undertecknad påtalar vidare att vägen bör anpassas efter hur boendesituationen ser ut samt att kostnaden bör åläggas exploatören eller kommunen. Ytterligare exploatering bör inte genomföras innan infartsvägen utformats med tillräcklig standard.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik.*

*Vad gäller förvaltning av gatorna inom och i anslutning till planområdet så har kommunen i dagsläget inte för avsikt att ta över dessa.*

## **10. Ammenäs 1:166, 2023-06-01**

Yttrande påtalar att det för flera år sedan konstaterats att Ammenäsvägen är undermålig och att åtgärder inte genomförts sedan dess. Vägen är inte anpassad för tung trafik vilket förväntas tillkomma i och med den planerade utbyggnaden. Yttrande hänvisar också till att ökad trafik kommer att generera utsläpp från bilar som försämrar närmiljön.

Vidare ställer sig yttrande frågande till hur vatten och avlopp kommer att lösas och hänvisar till att det redan idag finns en problematik kopplat till detta.

Yttrande ställer sig också frågande till avverkning av träd och anser att det riskerar att påverka fåglar och djur inom området negativt. Vidare uttrycks en oro över att områdets närmiljö kommer påverkas negativt och att miljön riskerar att upplevas som en förort till Uddevalla. Undertecknad motsätter sig starkt en utbyggnad av området enligt förslaget.



*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik samt områdets karaktär.*

*Vad gäller hantering/åtgärder kopplat till vatten och avlopp så hänvisar kommunen till framtagna VA- och dagvattenutredning.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Ingen avverkning kommer att ske under fåglars häckningsperiod (1 april - 31 juli) för att inte störa eller skada de fåglar som har sin boplats i området.*

## **11. Gamla Stångevägens Samfällighetsförening, 2023-06-02**

Undertecknad hänvisar till planbeskrivningen som framför att planförslaget inte föranleder några åtgärder på befintligt vägnät då trafikintensiteten bedöms marginell. Yttrande hänvisar till att Gamla Stångevägen idag är tillfartsväg till 20 villafastigheter och att ökningen med 7 villafastigheter innebär en större trafikintensitet än vad som beskrivs, upp till 50 % sett till vägen i sin helhet och 100 % på delar av vägen.

Vidare hänvisar undertecknad till att vägen är enkelt utformad och inte dimensionerad för tung trafik. Vägen har en hög känslighet vid regnperioder och tjällossning. Yttrande påtalar att åtgärder på vägen bör genomföras för att klara den ökade trafiken samt eventuell tung byggtrafik.

Yttrande påtalar önskemål om att den tunga trafiken leds över Stångevägen och Stångekogsvägen i samband med eventuella inledande markarbeten. Om tanken är att använda Gamla Stångevägen för transporter i samband med anläggning förutsätter föreningen att eventuella skador som uppstår på vägen repareras och bekostas av projektet samt att väggroppen justeras för framtida ökad belastning där det är nödvändigt. Vägen behöver vara tillgänglig/framkomlig under hela projektet.

Föreningen förutsätter också att kostnader för eventuell ny förrättning, ändring av andelstal, inträdesavgift i förening och/eller dylikt bekostas av projektet eller tillkommande fastighetsägare.

Undertecknad hänvisar till att exploatören tidigare påtalat att befintlig dagvattenlösning (vägtrumma) vid korsningen Övre Myrvägen/Gamla Stångevägen inte är tillräcklig. Då eventuella tillkommande fastigheter kommer att ingå i föreningen bör frågan lösas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Föreningen påtalar önskemål om att del av områdets befintliga karaktär som skogsmark med uppväxta träd kan bevaras i form av enskilda träd eller dungar av träd.



I övrigt ställer föreningen sig frågande till hur kommunen tänker kring förfarandet av tillkommande fastigheters inträde i befintlig samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning Ammenäs GA:10? Är tanken att den planerade nya vägen/vändplanen och översilningsytan för dagvatten skall adderas till och förvaltas av Ammenäs GA:10? Vilka löpande kostnader förväntas vad gäller underhåll av översilningsytan över tid?

Hur har kommunen tänkt att grönområden inom planområdet skall förvaltas? Vem beslutar och ansvarar för kostnader vad gäller röjning av sly, trädfällning etc.

Föreningen påtalar att de idag förvaltar Gamla Stångevägen ända in till fastigheten Ammenäs 1:173. I planförslaget ser ut som att den sista biten av nuvarande Gamla Stångevägen (mellan Ammenäs 1:158 och 1:173) ingår i exploateringsområdet. Bör plankartan justeras till att endast inkludera tilltänkta nya delar av Gamla Stångevägen eller är planen att bygga om vägen som ingår i gemensamhetsanläggningen? Har kommunen i så fall rätt att göra det utan att först få föreningens godkännande?

Kommer det att krävas ett nytt anläggningsbeslut som anger de nya förutsättningarna för Ammenäs GA:10? Vad är i så fall en sannolik kostnad för en sådan förrättning och vem skall bekosta detta?

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*Vid inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning ska ersättning betalas för anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39. För ytterligare funderingar vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder så hänvisar kommunen till framtagen genomförandebeskrivning.*

*Vad gäller konsekvenser kopplat till dagvatten och skyfall hänvisas till framtagen VA- och dagvattenutredning (Afy, 2024-04-15). Vad gäller dagvattenlösning (vägtrumma) vid korsningen Övre Myrvägen/Gamla Stångevägen hänvisar kommunen till separat dialog med exploitören då frågan ligger utanför ramen för den aktuella detaljplanen.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Befintlig stig som leder vidare österut från område C säkerställs med användningen GATA och NATUR. Sedan samrådet har även rågång/natursläpp införts mellan delområde A och B.*

*Vad gäller befintlig gemensamhetsanläggning, Ammenäs GA:10, så föreslås den utvidgas och omprövas. Gemensamhetsanläggningen ska efter utvidgning även*



*omfatta ny väg och vändplan inom planområdets norra del (delområde A). Delägande fastigheter utökas till antal så att alla nya fastigheter som kommer att nyttja Gamla Stångevägen för sin angöring ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.*

*Vad gäller översilningsytan så har förslaget sedan samråd justerats vilket innebär att ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas för anläggning för dagvatten som omfattar nya fastigheter inom planområdets norra del (delområde A). Befintlig gemensamhetsanläggning, Ammenäs GA:10, belastas alltså inte av utbyggnad/drift av denna anläggning.*

*För ytterligare funderingar vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder, såsom ansvar för underhåll av grönområden, så hänvisar kommunen till framtagna genomförandebeskrivning.*

*Befintlig in/utfart till fastigheten Ammenäs 1:173 kommer att ligga kvar i sin nuvarande sträckning.*

## **12. Ammenäs 1:202, 2023-06-03**

### *Byggyta*

Yttrande anser att det nya planförslaget, som innebär en tillåten byggyta på 250 kvadratmeter, inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse som omfattas av detaljplan som möjliggör 200 kvadratmeter.

### *Bygghöjd*

Yttrande hänvisar till att marken inom område B är vattensjuk under vår och höst vilket skulle kunna innebära att marken kommer att behöva fyllas upp för att inte riskera vatteninträngning i tillkommande byggnader. Det finns även en risk för att marken fylls upp för att möjliggöra utsikt för tillkommande bebyggelse.

Den eventuella markfyllnaden riskerar att få stora konsekvenser för dagvattnet och yttrande anser att ingreppen på intilliggande mark, väg och fastigheter inte har utretts tillräckligt i planförslaget. Planförslaget bör visa på åtgärder för att hindra utfyllnad eller beskriva effekterna av utfyllnaden för att garantera att inte hälsa eller egendom förstörs.

Yttrande hänvisar till att man på flera områden angivit en högsta nockhöjd men att det inte säkerställer hur omfattande marken fylls upp vilket innebär att intilliggande fastigheter riskerar att mötas av höga byggnadskroppar. Yttrande anser att planbestämmelsen som enbart reglerar nockhöjd i meter från mark inte är tillräcklig.

Undertecknad hänvisar vidare till att det i den befintliga detaljplanen anges en byggnadshöjd på 5,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för



komplementbyggnad till skillnad från det aktuella planförslaget som anger 7,9 meter nockhöjd för huvudbyggnad och 5,4 meter nockhöjd för komplementbyggnad vilket ger avsevärt högre bygghöjd och förslaget tar på så sätt inte hänsyn till omgivande bebyggelse.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Yttrande hänvisar till att planförslaget beskriver bildandet av en gemensamhetsanläggning för att förvalta väg, dagvatten m.m. samt att befintliga fastigheter som angörs via Stångeskogsvägen bör anslutas till den nya ga:n. Yttrande ställer sig frågande till vad det ger för förväntningar/konsekvenser i form av kostnader på lång sikt vilket bör framkomma av planen, förslagsvis under fastighetskonsekvenser.

#### *Dagvatten*

Yttrande anser att det ur planhandlingarna inte går att utläsa hur tänkta dagvattenflöden kommer att se ut och påverka undertecknads fastighet. Det finns inte heller någon angiven höjdsättning i plankartan som säkerställer flödesvägar vilket bör tydliggöras i planen. Undertecknad anser att det finns en risk för att en stor del av dagvattnet kommer att hamna på deras fastighet eftersom hårdgjord yta inom område C kommer att bli väsentligt mycket större än idag.

#### *Huvudmannaskap allmän plats*

Yttrande hänvisar till att man i planförslaget framför att det finns en fungerande lösning för allmän platsmark men att man samtidigt förespråkar bildandet av en ny gemensamhetsanläggning vilket är motsägelsefullt.

#### *Trafik*

Yttrande påtalar att man i huvudsak tar sig till/från Ammenäsområdet med bil. Undertecknad anser att beräknade trafikrörelser inte stämmer överens med den faktiska situationen och att det även förekommer byggtrafik m.m. som inte tagits höjd för i schablonberäkningen.

Yttrande påtalar att huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och anser att kommunen bör ta över ansvaret för de allmänna vägarna till följd av den nya exploateringen och utvecklingen av området över tid.

Yttrande anser också att vägsträckan från Trafikverkets väg 679 till planområdet bör införlivas i planarbetet och utgöra allmän platsmark/väg med ett kommunalt huvudmannaskap. På så sätt får kommunen rådighet över trafiksituationen och har då möjlighet att med stöd av lagstiftning säkerställa trafiksäkerheten.

Yttrande påtalar vidare att det förekommer oskyddade trafikanter (fotgängare, löpare, cyklister) och att den föreslagna vägbredden inte är tillräcklig för att säkerställa en trafiksäker situation. Hela området saknar gatubelysning vilket innebär att det på vinterhalvåret är en förstärkt risk att bilister inte uppmärksammar oskyddade trafikanter på den smala vägen.



#### *Barnkonsekvens*

Yttrande konstaterar att det kan förväntas att en stor del av de som kommer flytta in är barnfamiljer och att det redan idag finns många barn i området och anser att planförslaget inte har tagit hänsyn till trafiksituationen utifrån barns säkerhet.

För att trygga barnens väg till skolan bör vägsträckan från Trafikverkets väg 679 till planområdet införlivas i planarbetet och utgöra allmän platsmark (väg) med ett kommunalt huvudmannaskap.

#### *Fornlämning*

Yttrande ställer sig frågande till hur man säkerställer att eventuella fornlämningsfynd inte finns i området när ingen utredning om avgränsningen har gjorts.

#### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär, föreslagen bygggrätt, höjder och utfyllnad på s. 2-3. Likaså gäller gator och trafik som beskrivs på s. 3-4.*

*Föreslagen byggnadsarea har sedan samrådet reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse.*

*När det kommer till höjning eller sänkning av marken så krävs det alltid marklov för ändring av marken upp till +/- 0,5 meter vilket säkerställer att marken inte fylls eller schaktas avsevärt innan lov givits från kommunen.*

*Förslaget möjliggör hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet för att inte påverka nedströms belägna anläggningar och recipient. Framtagen dagvattenutredning föreslår bland annat att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. För ytterligare information om konsekvenser kopplat till områdets dagvattenhantering hänvisas till framtagen VA- och dagvattenutredning (Afry, 2024-04-15).*

*Vid genomförandet av detaljplanen föreslås både omprövning och bildande av nya gemensamhetsanläggningar avseende skötsel och underhåll av väg, naturmark och dagvattenanläggning inom planområdet. Gemensamhetsanläggningarna, som förvaltas av samfällighetsföreningar, kommer att få intäkter och utgifter för drift, underhåll och skötsel av planområdets gemensamma dagvattenanläggningar, vägar och naturområden. Exakta kostnader är svårt att uttala sig om i detta skede.*



*Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt vilket kommunen gjort i detta fall. Ett särskilt skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap är behovet av en likvärdig och enhetlig förvaltning av allmän platsmark inom Ammenäs i allmänhet, samt inom och angränsande planområdet i synnerhet. Det finns sedan tidigare fungerande förvaltning av områdets enskilda huvudmannaskap för allmän platsmark och det anses därmed lämpligt att fortsätta med samma förvaltningsätt.*

*Exploatören har mot bakgrund av Länsstyrelsens yttrande låtit upprätta en arkeologisk utredning som genomfördes under mars månad 2024. I samband med utredningen påträffades fynd inom det nordliga utredningsområdet som anger en förhistorisk boplats. Lämnningen är nu registrerad i Kulturmiljöregistret/Fornsök som L2024:814. Inga ytterligare fynd påträffades inom planområdet.*

*Exploatören har som ambition att låta ta bort fornlämningen (L2024:814) som påträffades i samband med utredningen och har mot bakgrund av detta lämnat in ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen. Processen sker parallellt med framtagandet av detaljplanen enligt 2 kap kulturmiljölagen.*

### **13. Ammenäs 1:203, 2023-06-04**

Yttrande motsätter sig förslaget och påtalar att det inte stämmer överens med det ursprungliga förslag som kommunicerats i samband med att planarbetet startades upp.

Yttrande anser att förslaget kommer att försämra livskvaliteten för boende inom och i anslutning till planområdet och ge negativ påverkan på allmänhetens möjlighet att utöva aktivt fritidsliv.

Yttrande påtalar lugnet och närheten till natur och grönområden som viktiga aspekter att bibehålla samt att en exploatering av område B riskerar att väsentligt ändra områdets karaktär. Yttrande anser att man bör sträva efter att bevara så mycket som möjligt av grönområdet och därför lägga bebyggelsen inom den norra delen av område B nära vägen och behålla den norra delen av tomtmarken som natur-/parkmark.

Yttrande framför att deras utsikt mot naturen och havet från deras komplementbyggnad (extra bostad) kommer att försvinna och ersättas mot utsikt mot 2-plans tätbebyggelse med stadskaraktär.

Yttrande påtalar vidare att den planerade servicevägen till fastigheten som planeras framför deras sommarstuga kommer att innebära att deras fastighet får tillfartsvägar intill tomtgräns på tre av fyra sidor.





Yttrande anser också att den planerade bebyggelsegraden skiljer sig väsentligt från befintlig bebyggelse vilket riskerar att innebära en separerad och otillgänglig stadsmiljö som förändrar den befintliga karaktären i området.

Yttrande hänvisar till punktlista med förslag för att anpassa den tillkommande bebyggelsen till områdets befintliga karaktär och för att minska negativ påverkan på livskvalité hos allmänheten och närboende till område B. Punktlistan finns att ta del av i yttrandet i sin helhet.

Yttrande anser att beskrivningen av området (planbeskrivning) inte stämmer överens med områdets faktiska förhållanden och hänvisar till att område B idag utgörs av parkområde som omgärdas av sommarstugor och en mindre del 1,5 plans hus. Parkområdet nyttjas idag av allmänheten för fritidsaktiviteter.

Yttrande anser att den föreslagna exploateringen innebär att området inte ger samma utrymme att nyttjas av allmänheten, inklusive barn, för fritidsaktiviteter då större delen av området kommer att utgöras av privata fastigheter.

#### *Attraktionskraft och kommunikationsmöjligheter*

Yttrande påtalar också att beskrivningen av områdets attraktionskraft och kommunikationsmöjligheter (planbeskrivningen) inte heller stämmer överens med områdets faktiska förhållanden. Yttrande hänvisar till att boende i området har begränsade kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik och det vanligast förekommande kommunikationsmedlet för att nå omgivande orter är med bil. Attraktionskraften ligger snarare i det havsnära läget, lugnet och den omfattande grönskan vilket riskerar att gås om miste på grund av den planerade exploateringen.

#### *Riksintresse för högexploaterad kust*

Yttrande anser vidare att det finns risk för att den planerade exploateringen strider mot riksintresset för högexploaterad kust och att man bör vara mycket restriktiv och varsam i samband med ändringar och komplettering av befintlig bebyggelse inom planområdet.

#### *Vägkapacitet och trafiksäkerhet*

Yttrande hänvisar till att det idag är svårt att mötas på vägen och att gående och cyklister får samsas med bilar och på så sätt är särskilt utsatta, framför allt under vinterhalvåret. Trafiksäkerheten för barn som rör sig inom området eller på väg till skolan bör säkerställas innan den planerade exploateringen.

Yttrande anser inte heller att infarten från Ammenäsvägen mot Stångeskogsvägen är anpassad till ökad trafik. Det är svårt att mötas och det saknas utrymme för att på ett säkert sätt kunna passera för alla som går till badet eller skolbarn som går till bussen.

Yttrande anser att påtalade problem bör lösas innan nya planer och avstyckningar av tomter för nybyggnation beviljas. Vid en eventuell exploatering hänvisar



## Samrådsredogörelse

2024-04-29

34 (56)

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

yttrande till att exploatören bör bekosta breddning av Ammenäsvägen och Stångeskogsvägen och/eller säkerställa att det finns utrymme för gång och cykel.

Yttrande anser att beräknad tillkommande trafik är vagt underbyggd och att det finns risk för att fler bilar tillkommer då det finns möjlighet att inreda med mer än en bostad per fastighet. Yttrande anser att byggrätten bör begränsas för att säkerställa att fler bilar inte tillkommer.

### *Klimatpåverkan*

Yttrande anser att det finns en risk för ökad klimatpåverkan i och med den tillkommande trafiken vilket bör utredas vidare. Elbilar är större, tystare och betydligt tyngre än bensinbilar vilket innebär ett större slitage på vägar. Det finns även risk för att trafiksäkerheten försämras ytterligare då utrymme för gående blir mindre och gående (speciellt barn) kommer att ha svårare att höra och uppmärksamma när bilen kommer.

### *Vägförening "Stångeskogsvägen"*

Yttrande hänvisar till att det inom Stångeskogsvägens område finns en aktiv ideell vägförening (gammal byalag) som ansvarar för löpande underhåll av vägar inom området för att säkra infarten till fastigheter och säkerställa att post och sopbilar kan komma fram. Yttrande ställer sig frågande till om det hittills förts kontakt med vägföreningen. I det fall kommunen avser bilda en ny gemensamhetsanläggning bör kommunikation föras med vägföreningen och vid eventuellt genomförande bör exploatör bekosta lantmäteriförrättning och befintliga fastigheter anslutas utan kostnad.

### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär, föreslagen byggrätt, höjder och utfyllnad på s. 2-3. Likaså gäller gator och trafik som beskrivs på s. 3-4.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Befintlig stig som leder vidare österut från område C säkerställs med användningen GATA och NATUR. Sedan samrådet har även rågång/natursläpp införts mellan område "A" och "B".*

*Detaljplanen syftar till en förtätning med villabebyggelse inom befintligt villaområde. Den aktuella delen av Ammenäs redovisar inga påtagliga natur- och kulturvärden och ny bebyggelse anpassas till det befintliga bostadsområdets identitet. Planens genomförande medför att ett befintligt villaområde kompletteras och att inget nytt område med fritidsbebyggelse tillkommer. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra en negativ påverkan på natur- eller kulturvärden inom riksintresset för den högexploaterade kusten eller utgöra ny fritidshusbebyggelse.*



*Kommunen står fast vid sin bedömning om att det i samband med genomförandet av detaljplanen bör bildas en ny gemensamhetsanläggning för väg, grönområde och dagvatten inom område B och C.*

*Kommunen ansvarar för och avgör vilka som ska inkluderas i samrådskretsen. I samband med att detaljplanen var ute på samråd hördes bland annat Gamla Stångevägens samfällighetsförening (Ammenäs GA:10), Röd-Ammenäs vägsamfällighet (Forshälla-Röd GA:3) och Gamla Stångeskogsvägen (Ammenäs S:2). Vad gäller gemensamhetsanläggningen för Stångevägens innersta delar (Ammenäs GA:9) så har kommunen inför samrådet gjort bedömningen att dessa delar inte påverkas av planförslaget och den tillkommande trafiken i samma utsträckning då dessa delar ligger avskärmade från det aktuella planområdet. Det nya området kommer anslutas till befintliga vägföreningar eftersom fastigheterna kommer att nyttja befintliga infartsvägar i olika utsträckning. Kostnaden baseras ofta på hur stor del av vägen som nyttjas men detta beslutas av lantmäteriet i samband med genomförandet av detaljplanen.*

#### **14. Ammenäs 1:193, 2023-06-04**

##### *Trafiksäkerhet*

Yttrande påpekar att antalet åretruntboende har ökat stort vilket medfört att även antalet fordon och folk som rör sig i området är betydligt fler än tidigare. Yttrande påpekar att vägen från Ammenäsinfarten och in till området är smal och används av både bilister och gående vilket påverkar trafiksäkerheten negativt, tex för barn som rör sig till/från bussen.

Vidare påpekar även yttrande att Stångeskogsvägen är en liten väg som till största del är belagd med grus. Yttrande anser inte att vägens kapacitet håller för den trafik som bygget av flertalet nya fastigheter skulle innebära och inte heller efter den trafikmängd en förtätning av fastigheter innebär.

Om exploatering inom 1:389 och 1:128, som också är ett aktuellt detaljplaneärende i närområdet, skulle godkännas i den form detaljplanen idag anger anser yttrande att trafikmängden skulle öka markant och trafiksäkerheten skulle påverkas på ett negativt sätt.

Eventuell byggnation av ny skola i närområdet skulle dessutom öka trafikmängden på väg 679 i direkt anslutning till Ammenäsvägen vilket därmed påverkar trafiksäkerheten ytterligare.

Yttrande hänvisar till att det i planbeskrivningen nämns att området har goda kommunikationer till Ljungskile, Uddevalla och Torp vilket är missvisande då förutsättningen för en fungerande kommunikation är att man har och kör egen bil.

Yttrande anser vidare att kommunen bör överta ansvaret för vägarna som en konsekvens av den tillkommande exploateringen.



#### *Vatten och avlopp*

Yttrande hänvisar också till att det finns problematik kopplat till vatten och avlopp och att anläggningen enligt uppgift kräver mer än ”normalt” underhåll.

Yttrande hänvisar vidare till att man i planbeskrivningen beskriver att en gemensamhetsanläggning ska bildas och att redan befintliga fastigheter bör anslutas till denna. Yttrande ställer sig frågande till hur det kommer att påverka befintliga fastigheter och om det innebär kostnader trots att befintliga fastigheter redan betalt stora pengar i samband med anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

#### *Reglering av marknivå*

Yttrande hänvisar till att marknivån och/eller maximal utfyllnad inte regleras vilket det bör göras. Yttrande anser vidare att den nya bebyggelsen borde följa den redan befintliga regleringen av höjd, kvadratmeter på fastigheten etc. för att harmonisera så mycket som möjligt med befintlig bebyggelse.

#### *Övrigt*

Yttrande noterar att kommunen förutser ett ökat användande av elbilar bland boende i området och ställer sig frågande till vad kommunen bygger detta antagande på.

Vidare framför yttrande att det finns en ideell vägförening på Stångeskogsvägen som sedan många år tillbaka tar ett gemensamt ansvar för underhåll av vägen. Om nybyggnation genomförs anser yttrande att de nya fastigheterna bör anslutas till nuvarande förening och kommunen bör i pågående process ha direktkontakt med föreningen för att inhämta synpunkter.

#### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*Utbyggnad av kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten kommer att ske för planens genomförande, vilket utförs av Västvatten fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Ur dialog med Västvatten framkommer att vatten- och spillvattensystemet har kapacitet för att ansluta tillkommande bebyggelse inom planområdet. Förslag till principlösning redovisas i framtagna VA- och dagvattenutredning (Afrý, 2024-04-15).*

*Förslaget har sedan samråd justerats så att ny gemensamhetsanläggning för dagvatten bildas inom delområde A. Gemensamhetsanläggningen föreslås endast omfatta blivande fastigheter inom delområde A.*

*Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär, föreslagen byggrätt, höjder och utfyllnad på s. 2-3.*



*Föreslagen byggnadsarea har sedan samrådet reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse.*

*När det kommer till höjning eller sänkning av marken så krävs det alltid marklov för ändring av marken upp till +/- 0,5 meter vilket säkerställer att marken inte fylls eller schaktas avsevärt innan lov givits från kommunen.*

*Kommunen står fast vid sin bedömning om att det i samband med genomförandet av detaljplanen bör bildas en ny gemensamhetsanläggning för väg, grönområde och dagvatten inom område B och C.*

## **15. Ammenäs 1:345, 2023-06-04**

Yttrande hänvisar till att trafiken på Ammenäsvägen under senare år har ökat markant vilket medfört att trafiksäkerheten för gångare och cyklister försämrats. Situationen gäller framför allt under vintertid då en stor del av vägen tas upp av snövallar men även under sommartid då befolkningen utökas med sommarboende och badgäster. Yttrande påtalar att vägförhållandena, med gång och cykelbanor, bör lösas innan bebyggelse påbörjas då även tung trafik underbyggtiden kommer att påverka vägens skick.

Vidare anser undertecknad att den planerade exploateringen riskerar att påverka miljön negativt vilket ger konsekvenser för det djurliv som finns på platsen.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Ingen avverkning kommer att ske under fåglars häckningsperiod (1 april - 31 juli) för att inte störa eller skada de fåglar som har sin boplats i området.*

## **16. Ammenäs 1:239, 2023-06-04**

Yttrande påpekar att det är hög belastning på vägen och att övriga kommunikationsmedel är så pass dåliga att det enda sättet att ta sig till skola, arbete eller andra fritidsintressen är med bil, A-traktor eller moped.

Yttrande påpekar vidare att det är en stor andel obehörig/tung trafik som på grund av vårdslöshet orsakar risker för alla som använder vägen, tex skolbarn, cyklister, människor som rider etc. Yttrande understryker att cyklister och gående redan nu är väldigt utsatta för faror på grund av den smala vägen.



Yttrande påpekar vidare att dagvattenavrinningen från skog och övrig mark inte fungerar vilket innebär att undertecknad får stora vattensamlingar på tomten vid hög nederbörd. Detta har medfört stora skador på mark och byggnader och lett till mycket arbete och stora omkostnader. Yttrande uttrycker oro för att vattenansamlingarna kommer att öka ytterligare då träd tas ned.

Yttrande påpekar att det växer parkslide och jättebalsamin i angränsande mark som sprider sig in på undertecknads tomt. Yttrande hänvisar till att jättebalsamin är listad på EU:s förteckning över invasiva främmande arter.

Yttrande hänvisar till att deras fastighet ligger längst in på Stångeskogsvägen samt att det saknas vändplan vilket innebär att obehörig trafik använder deras tomt till vändzon vilket resulterat i att fastighet, uppfart och fordon har skadats. Yttrande uttrycker oro för att situationen ska öka ytterligare med fler fastigheter inom området.

Yttrande påpekar också att vägen till deras fastighet är smal samt att man inte kan mötas på vägen. Yttrande uttrycker oro för att situationen ska försämrats i och med tillkommande bebyggelse i området.

Yttrande framför att det inte finns några diken eller brunnar vilket resulterar i att vattnet leds utmed vägen till den lägsta punkten som är deras fastighet. Yttrande anser att snöröjningen inte fungerar under vintertid samt att parkeringssituationen utgör ett problem under sommartid. Vidare hänvisar yttrande till att folk ofta använder deras tomt som genväg för att komma till skogen mot gamla Stångevägen eller ner mot vattnet. Yttrande uttrycker oro över att samtliga situationer kommer att öka ytterligare i och med den föreslagna exploateringen.

Yttrande uttrycker även oro över att befintlig karaktär, med naturtomter, skog och djurliv kommer att påverkas negativt i och med det nya förslaget.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär och gator och trafik på s. 2-4.*

*Förslaget möjliggör hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet för att inte påverka befintliga fastigheter negativt. Framtagen dagvattenutredning föreslår bland annat att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. För ytterligare information om konsekvenser kopplat till dagvatten och skyfall hänvisas till framtagen VA- och dagvattenutredning (Afrý, 2024-04-15).*



*Vid fynd av en invasiv art rekommenderar kommunen att göra en anmälan. Detta görs förslagsvis via kommunens hemsida där hänvisning om tillvägagångssätt finns att ta del av. Länk till hemsida: ([Invasiva främmande arter - Uddevalla kommun](#)).*

*Föreslagna bostäder är belägna nedanför den berörda fastigheten och kommer i första hand att nyttja vägen fram till respektive fastighet. Planlagt gatuområde läggs ut så att varje väg kan avslutas med en vändplan med 9 meters radie plus 1,5 meters hindersfritt utrymme. Detta möjliggör för större fordon att vända utan backmanöver.*

*Vad gäller snöplogning och sandning på enskilda vägar så sköts inte detta i kommunal regi. Förslaget följer kommunens riktlinjer för parkering och parkeringstal.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR.*

## **17. Vägförening Stångeskogsvägen, 2023-06-04**

### *Trafik*

Undertecknad hänvisar till att det finns en aktiv ideell vägförening (gammal byalag) med 20 fastigheter som ansvarar för underhåll av vägar inom området Stångeskogsvägen. Undertecknad framför att det inte finns någon anledning till att bilda en ny vägförening inom planeringsområdet utan kontakt bör i stället tas med föreningens styrelse för att inhämta synpunkter på utbyggnadsplanerna och höra om möjligheter att ansluta sig till befintlig förening.

Undertecknad påpekar att det finns en olycksrisk med att låta flytta infartsväg till fastighet 1:237 och placera dess utfart i backen nedanför krönet då sikten skymms gällande fordon ovanifrån. Krönet på Stångeskogsvägen och berget på fastighet 1:203 skymmer för utpasserande.

Undertecknad framför vidare att varken Ammenäsvägen eller Stångeskogsvägen tål tung byggtrafik. Stångeskogsvägen är idag anpassad till fritidstrafik och föreningen har inte för avsikt att inom åskådlig tid investera i utbyggnad och vill inte heller ha några tillkommande kostnader i det fall byggnationen kommer att genomföras.

Undertecknad påtalar att befintliga vägar inom området inte heller är anpassade till ökad trafik med avseende på säkerhet då det knappt finns utrymme för två bilar att mötas och bilister och gående får samsas på samma utrymme.

Även infart från Ammenäsvägen mot Stångeskogsvägen är inte anpassad till ökad trafik. Det är redan svårt för bilar att mötas och det saknas utrymme för att på ett säkert sätt kunna passera för alla som går till badet eller skolbarn som går till bussen.



#### *Dagvatten*

Undertecknad påtalar vidare att dagvatten från Stångeskogsvägen ut i dike på Ammenäsvägen är inte lämpligt då det dagvatten som tas om hand där redan förorsakar för mycket erosion i befintligt dike.

Undertecknad ställer sig frågande till vart dagvattnet från den nya lokalgatan och vändplanen ska ledas vidare mot havet då det inte finns någon fri passage mellan befintliga fastigheter i väster (gäller område B).

#### *Trafiksäkerhet Ammenäsvägen*

Undertecknad hänvisar till att det är svårt att mötas på vägen och att trafiksäkerheten för barn som går till bussen kommer att försämrats ytterligare om nya fastigheter tillkommer. Oskyddade trafikanter (gående och cyklister) som samsas med bilar på Ammenäsvägen är särskilt utsatta under vintertid då de skall få plats på det område som är plogat mellan snövallarna.

Undertecknad framför att det under vägsamfälligheten Röd – Ammenäs årsstämma togs beslut om att inte bygga gång- och cykelbana och inte heller bredda befintlig väg. Vad gäller Trafikverkets utbyggnad under 2024 så gäller det endast ute på väg 679 inte infartsvägen till området. Undertecknad framför att exploitören bör bekosta breddning av Stångeskogsvägen samt Ammenäsvägen och/eller anläggning av GC i och med den nya exploateringen.

Undertecknad framför att beräknad tillkommande trafik är lågt räknad och att det finns risk för att fler bilar tillkommer då det finns möjlighet att inreda med mer än en bostad per fastighet.

#### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*Mot bakgrund av områdets låga trafikintensitet och medelhastighet bedömer kommunen att föreslagen in/utfart till fastighet 1:237 är godtagbar.*

*Förslaget möjliggör hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet för att inte påverka nedströms belägna anläggningar och recipient. Framtagen dagvattenutredning föreslår bland annat att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. För ytterligare information om konsekvenser kopplat till områdets dagvattenhantering hänvisas till framtagen VA- och dagvattenutredning (Afrý, 2024-04-15).*





*Kommunen står fast vid sin bedömning om att det i samband med genomförandet av detaljplanen bör bildas en ny gemensamhetsanläggning för väg, grönområde och dagvatten inom område B och C.*

*Kommunen ansvarar för och avgör vilka som ska inkluderas i samrådskretsen. I samband med att detaljplanen var ute på samråd hördes bland annat Gamla Stångevägens samfällighetsförening (Ammenäs GA:10), Röd-Ammenäs vägsamfällighet (Forshälla-Röd GA:3) och Gamla Stångekogsvägen (Ammenäs S:2). Vad gäller gemensamhetsanläggningen för Stångevägens innersta delar (Ammenäs GA:9) så har kommunen inför samrådet gjort bedömningen att dessa delar inte påverkas av planförslaget och den tillkommande trafiken i samma utsträckning då dessa delar ligger avskärmade från det aktuella planområdet. Det nya området kommer anslutas till befintliga vägföreningar eftersom fastigheterna kommer att nyttja befintliga infartsvägar i olika utsträckning. Kostnaden baseras ofta på hur stor del av vägen som nyttjas men detta beslutas av lantmäteriet i samband med genomförandet av detaljplanen.*

## **18. Ammenäs 1:135, 2023-06-04**

### *Områdets karaktär*

Yttrande uttrycker missnöje över att en stor andel av områdets naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Områdets grönområden ses som en viktig del för rekreation och fritidsaktivitet.

Yttrande ställer sig även frågande till föreslagen byggrätt om 250 kvm och menar på att det strider mot områdets nuvarande karaktär där tomterna oftast utgörs av naturtomter och är kuperade med berg i dagen och utan asfalt. Undertecknad anser att ny bebyggelse bör omfattas av samma reglering som redan befintlig (200 kvm). Även befintlig reglering av takhöjder bör gälla för den nya bebyggelsen.

### *Markens höjd*

Yttrande ställer sig också frågande till att detaljplanen inte begränsar markens höjd och menar på att det då är möjligt att fylla upp tomtmarken så att tillkommande hus ligger mycket högre än omgivande bebyggelse.

### *Trafik*

Vidare påtalar yttrande att vägen nått sin maximala belastning och att den inte är gjord för transportföretag. Yttrande hänvisar också till att avloppet har för låg kapacitet och att slamsugningar görs återkommande. Även elnätet påstås vara maximalt utnyttjat och yttrande hänvisar till att transformatorstation krävs innan anläggning av bostäder.

### *Dagvatten*

Yttrande påtalar vidare att det inte finns någon anläggning för dagvatten idag och hänvisar till att område B är sankt. Yttrande ställer sig frågande till hur infiltrering



## Samrådsredogörelse

2024-04-29

42 (56)

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

av ytterligare dagvatten ska kunna ske samtidigt som den hårdgjorda ytan ökar. I det fall anläggningen utformas som stora bassänger/diken finns risk för att barn skadas eller drunknar.

### *Skyfall*

Yttrande hänvisar vidare till att vägen till/från område C idag är förstörd av plötsliga regn- och snömängder och ställer sig frågande till om den kommer att asfalteras. Yttrande ställer sig även frågande till hur plötsliga regnmängder är tänkta att tas om hand inom området.

### *Gemensamhetsanläggning*

Yttrande ställer sig frågande till vad bildandet av en ny gemensamhetsanläggning innebär samt hur undertecknad påverkas.

### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär, föreslagen byggrätt, höjder och utfyllnad på s. 2-3. Detsamma gäller upprustning och utbyggnad av gatunätet inom och i anslutning till området som beskrivs på s. 3-4.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR.*

*Föreslagen byggnadsarea har sedan samrådet reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse.*

*När det kommer till höjning eller sänkning av marken så krävs det alltid markklov för ändring av marken upp till +/- 0,5 meter vilket säkerställer att marken inte fylls eller schaktas avsevärt innan lov givits från kommunen.*

*Utbyggnad av kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten kommer att ske för planens genomförande, vilket utförs av Västvatten fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Ur dialog med Västvatten framkommer att vatten- och spillvattensystemet har kapacitet för att ansluta tillkommande bebyggelse inom planområdet. Förslag till principlösning redovisas i framtagna VA- och dagvattenutredning (Afrý, 2024-04-15).*

*Uddevalla Energi, som försörjer elnätet i området, har inte inkommit med något yttrande under samrådet. Det finns dock goda möjligheter att förlägga en transformatorstation inom området vid eventuellt behov.*

*Förslaget möjliggör hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet för att inte påverka nedströms belägna anläggningar och recipient. Framtagen dagvattenutredning föreslår bland annat att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive tomtyta,*



*diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. För ytterligare information om konsekvenser kopplat till dagvatten och skyfall hänvisas till framtagna VA- och dagvattenutredning (Afrý, 2024-04-15). Angöringsgatan till område "C" kommer i samband med utbyggnaden att dras om och asfalteras.*

*Kommunen föreslår att ny gemensamhetsanläggning bildas för väg, grönområden och dagvatten inom område "B" och "C". Deläggande fastigheter föreslås bli alla fastigheter som nyttjar eller kommer att nyttja Stångeskogsvägen för sin angöring. För ytterligare funderingar vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder så hänvisar kommunen till framtagna genomförandebeskrivning alternativt att kontakta mark- och exploateringsingenjör på kommunen för mer specifik rådgivning.*

## **19. Röd-Ammenäs vägsamfällighet, Forshälla-Röd GA:3, 2023-06-04**

Yttrande motsätter sig planförslaget med hänvisning till rådande trafiksituation och trafiksäkerhet samt vägens beskaffenhet.

Yttrande påtalar att tillkommande bostäder förväntas dra nytta av den redan utbyggda infrastrukturen i området och att en överenskommelse om ersättning bör tecknas mellan nya och befintliga medlemmar.

Yttrande påtalar vidare att dagvattenavrinningen påverkar diken utefter Stångevägen/infarten till Stångeskogsvägen som redan idag är ansträngda. Yttrande hänvisar till att man i dagvattenstrategin uppmanar till regelbundet underhåll av vägdiken och trummor vilket ger merkostnader för föreningen.

Yttrande påtalar vidare att avståndet till busshållplats och avsaknaden av gång- och cykelvägar i området utgör hinder för andra färdmedel än bil. Att det inte finns någon separat gång- och cykelbana inom Ammenäsområdet ger negativa konsekvenser för trafiksäkerheten och oskyddade trafikanter som får samsas med bilar på den smala vägen. Situationen förvärras även under vintertid då snövallar tar upp ytterligare plats. Föreningens tidigare beslut om att bygga gång- och cykelväg är sedan föreningsstämman 2022 inte längre aktuellt.

Yttrande ställer sig också frågande till beräkningen av antalet trafikrörelser i området och menar på att, utifrån 14 nya fastigheter med 2 fordon och 4 trafikrörelser per medelårsdygn, borde det bli en ökning med ca 4 % i stället för uträknade 1 %.

Yttrande framför att föreningen vid flertalet tillfällen påtalat behovet av att lösa den nuvarande trafiksituationen men utan framgång hos kommunen. Yttrande hänvisar också till pågående detaljplanering för Ammenäs 1:128 och menar på att detta innebär ytterligare trafik samt att vägens beskaffenhet och dimensionering inte klarar en ökning av trafiken alls överhuvudtaget.



*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*Planens genomförande innebär kostnader för exploatör, enskilda fastighetsägare, berörda samfällighetsföreningar m.m. Kostnadsfördelning (intäkter och utgifter vid detaljplanens genomförande) redovisas i detaljplanens genomförandebeskrivning. Kostnader för anslutning till befintlig, ny- eller ombildad gemensamhetsanläggning föreskrivs nya bostadsfastigheter inom planområdet.*

*Förslaget möjliggör hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet för att inte påverka nedströms belägna recipient och anläggningar. Framtagen dagvattenutredning föreslår bland annat att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. För ytterligare information om konsekvenser kopplat till områdets dagvattenhantering hänvisas till framtagen VA- och dagvattenutredning (Afry, 2024-04-15).*

## **20. Ammenäs 1:169, 2023-06-04**

### *Område C*

Yttrande påtar att vägen till berörd fastighet är i avsevärt dåligt skick samt att skyfall bidragit till att grus och annat vägmateriel saknas. Yttrande ställer sig frågande till hur berörd fastighet kommer att påverkas av skyfall i samband med planläggning av område C.

Yttrande ställer sig också frågande till vem som ansvarar för skötsel av diken, vägrenar och återställandet av den naturliga växtligheten framför berörd fastighet efter att arbetsfordon tagit sig fram på platsen.

Yttrande ställer sig också frågande till hur ansvarsfördelningen ser ut vad gäller skötsel av brunnar, diken och årligt underhåll samt hur tomter som påverkas av ett ökat vattentryck kommer att dräneras.

Yttrande ställer sig också frågande till hur vändplanen inom område C kommer att utformas samt att det bör förtydligas att den utformas som återvändsgränd.

Yttrande ställer sig också frågande till utformningen av den nya vägen (angöring till område C) och menar på att det idag inte finns en exakt utmärkning av tomtgränser vilket bör kompletteras med. Yttrande anser även att det bör föras en tydligare dialog vad gäller eventuell förändring av tomtgränser som konsekvens av den nya vägen samt att ekonomisk ersättning bör betalas ut om så sker.



## Samrådsredogörelse

2024-04-29

45 (56)

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

Yttrande ställer sig också frågande till hur intilliggande naturområde kommer att påverkas till följd av anläggning av dagvattenmagasin samt huruvida påverkan från buller och/eller övriga störande ljud kommer att påverka området som helhet (djur och natur).

Yttrande ställer sig även frågande till hur kringliggande byggnader kommer att påverkas av ett eventuellt sprängningsarbete och påtalar också att det finns fornlämningar inom område C som bör utredas innan sprängning sker.

### *Gemensamhetsanläggning*

Yttrande ställer sig frågande till vad bildandet av den nya gemensamhetsanläggningen kommer att innebära för befintliga fastigheter samt vilka omkostnader som åläggs exploatören respektive befintlig vägförening till följd av den nya detaljplanen. Yttrande anser att utveckling av vattenledningar/brunnar och skötsel av dessa bör vara en kostnad som åläggs det nya området alternativt beställaren.

### *Område B*

Yttrande påtalar att nuvarande förslag skiljer sig från det förslag som tidigare kommunicerats och anser att det avviker gentemot områdets nuvarande karaktär. Yttrande ställer sig frågande till varför man, till skillnad från tidigare detaljplan, tillåter större hus på mindre tomter. Yttrande anser att exploateringsgraden bör sänkas från 250 kvm till 200 kvm.

Yttrande ställer sig också frågande till att detaljplanen inte begränsar markens höjd och menar på att det då är möjligt att fylla upp tomtmarken så att tillkommande hus hamnar mycket högre än befintlig bebyggelse. Yttrande anser att höjden på den befintliga marken bör bevaras så långt som möjligt och att föreslagna nockhöjder bör fastställas i antal meter över havet.

### *Övrigt*

Yttrande anser att gångstråk bör utvecklas i området då framkomligheten för olika trafikant (gående, cyklister, barn etc.) idag är begränsad och alla samsas på samma smala väg. Trafiksäkerheten bör förbättras fram till Ammenäs vägkorsning.

### *Kommentar:*

*Angöringsgatan till område "C" kommer i samband med utbyggnaden att dras om och asfalteras. Den nya dragningen innebär att infartsvägen ansluter lite längre norrut. Föreslagen gatusträckning har tagits fram för att inte innebära markintrång på någon av de intilliggande fastigheterna (1:175 och 1:169).*

*Förslaget möjliggör hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet för att inte påverka befintliga fastigheter negativt. Framtagen dagvattenutredning föreslår bland annat att nya flöden samlas upp, fördröjs och renas via lokalt*



## Samrådsredogörelse

2024-04-29

46 (56)

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

*omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive tomtyta, diken utmed nya lokalgator, översilningsyta och hålrumsmagasin alternativt plastkassetter. För ytterligare information om konsekvenser kopplat till dagvatten och skyfall hänvisas till framtagna VA- och dagvattenutredning (Afry, 2024-04-15).*

*Ansvar för skötsel av väg, naturmark och dagvattenanläggning inom planområdet föreskrivs respektive gemensamhetsanläggning. Exploatören, tillika fastighetsägaren till stamfastigheten Ammenäs 1:389, ansvarar för iordningställande av allmän platsmark inom planområdet. För ytterligare funderingar vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder så hänvisar kommunen till framtagna genomförandebeskrivning.*

*Kommunen står fast vid sin bedömning om att det troligen är låga bullervärden i området, vilket även delas av Länsstyrelsen (samrådsyttrande 2023-06-01). Kommunen har sedan samrådet kompletterat handlingarna med en tydligare motivering till bedömningen om att det inte behövs en bullerutredning.*

*Vad gäller fornlämningen (L1969:675) öster om planområdet så hänvisar kommunen till att avgränsningen ligger utanför planområdet samt att man i samband med tidigare undersökningar (2000 och 2002) fastställt fornlämningsområdet. I plankartan förläggs även område med användningen NATUR och prickmark (mark som inte får bebyggas) med syftet att fungera som buffert för fornlämningen. Inga markingrepp planeras inom detta användningsområde och det föreligger, mot bakgrund av ovan, ingen tillståndsplikt enligt 2 kap KML. Ovan uttalande har verifierats av antikvarie på Länsstyrelsen 2023-10-16.*

*Ny gemensamhetsanläggning för väg, grönområde och dagvatten bildas inom område B och C. Gemensamhetsanläggningen föreslås omfatta den del av Stångeskogsvägen som ingår i planområdet vilket är ny väg och vändplan samt all allmän platsmark inom planområdets södra delar. Delägande fastigheter föreslås bli alla fastigheter som nyttjar eller kommer att nyttja Stångeskogsvägen för sin angöring. En sektion föreslås för gemensamma dagvattenanläggningar som följer av den nya bostadsutbyggnaden inom delområde B och C.*

*Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark såsom gata, dagvattenanläggningar, grönområden etc. som sedan underhålls av föreslagna gemensamhetsanläggningar. För ytterligare funderingar vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder så hänvisar kommunen till framtagna genomförandebeskrivning.*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär, föreslagen bygggrätt, höjder och utfyllnad på s. 2-3. Likaså gäller gator och trafik som går att läsa på s. 3-4.*



## 21. Ammenäs 1:235, 2023-06-04

Yttrande anser att en ombyggnad av vägen till följd av exploateringen bör bekostas av exploatören och inte belasta befintliga vägföreningar.

Yttrande anser vidare att en vägsamfällighetsförening bör bildas för Stångeskogsvägen med befintliga fastigheter som kommande fastigheter senare får anslutas till (likt Gamla Stångevägen).

Yttrande ställer sig också frågande till om kommunen anser att en vägsamfällighet och gemensamhetsanläggning bör bildas innan projektet påbörjas eller om berörd fastighet ska avvakta tills efter projektet genomförts och gå med i den förening som då bildas.

Vidare anser yttrande att vägen in från Stångevägen bör förstärkas under/efter byggnationen. Undertecknad framför även att Ammenäsvägen bör kompletteras med gång- och cykelväg då framkomligheten för olika trafikslag är begränsad. Oskyddade barn går varje dag till/från skolbussen och behöver samsas med biltrafiken som kommer att öka i och med kommande exploatering.

Yttrande anser även att våtmarkerna mellan Stångeskogsvägen och Gamla Stångevägen bör avvattnas på ett tillfredsställande sätt samt att angoringsvägen till område C bör asfalteras då vägen idag eroderas i samband med regn. Vidare anser yttrande att lösningar för vatten/avlopp, dagvatten och skyfall bör vara löst innan byggnation påbörjas.

Yttrande anser vidare att avståndet till befintliga byggnader bör ökas till 8 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad samt att exploateringsgraden bör vara totalt 250 kvm per fastighet varav totalt 200 kvm för huvudbyggnad. Yttrande ställer sig vidare frågande till varför antalet hus skiljer sig gentemot tidigare presenterat förslag.

Yttrande anser också att trafiksäkerheten bör förbättras då situationen är ansträngd och oskyddade trafikanter (gående, cyklister, barn etc.) får samsas med bilar på samma smala väg. Situationen förvärras även under vintertid då snövallar tar upp ytterligare plats. Yttrande anser att markägaren/exploatören bör delta i ombyggnaden av vägen.

### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande föreslagen byggrätt, områdets karaktär samt eventuell upprustning och utbyggnad av gatunätet inom och i anslutning till området på s. 2-4.*



*Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av nya gator inom planområdet. Eventuellt återställande av vägnätet till följd av negativ påverkan i samband med markarbeten och byggnation åligger exploatören.*

*Kommunen föreslår att ny gemensamhetsanläggning bildas för väg, grönområden och dagvatten inom område "B" och "C". Deläggande fastigheter föreslås bli alla fastigheter som nyttjar eller kommer att nyttja Stångeskogsvägen för sin angöring. För ytterligare funderingar vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder så hänvisar kommunen till framtagen genomförandebeskrivning.*

*Vad gäller eventuell avvattnings av våtmarker mellan Stångeskogsvägen och Gamla Stångevägen så ligger dessa utanför planområdet och på så sätt utom ramen för vad som går att påverka inom den aktuella detaljplanen. Kommunen hänvisar i stället till att ta kontakt med fastighetsägaren till stamfastigheten Ammenäs 1:389 (tillika exploatören).*

*Angöringsgatan till område "C" kommer i samband med utbyggnaden att dras om och asfalteras. Vad gäller åtgärder kopplat till dagvatten och skyfall inom allmän plats så ska dessa utföras i samband med iordningställandet av marken. Enskilda lösningar inom respektive fastighet löses i samband med byggnation samt då fastigheten tas i bruk.*

*Vad gäller föreslagna bestämmelser om placering av huvud- och komplementbyggnader så överensstämmer dessa med gällande detaljplan vilket kommunen bedömer bidrar till samspel med kringliggande bebyggelse.*

## **22. Ammenäs 1:176, 2023-06-04**

Yttrande motsätter sig förslaget och uttrycker oro över att den nya bebyggelsen kommer så i för stor kontrast till områdets befintliga karaktär som sommarstugeområde.

Yttrande ställer sig också frågande till hur bebyggelsen kommer att påverka kringliggande natur och djurliv och hänvisar till att träden, som i och med förslaget riskerar att tas ned, skyddar mot vind, absorberar vatten och har betydelse för fågellivet på platsen.

Yttrande påtalar också att skogen runt berörd fastighet idag utgör en populär promenadstig som riskerar att försvinna i och med förslaget och ställer sig också frågande till hur den fornlämning som ligger inom den södra delen av berörd fastighet är tänkt att skyddas.

Yttrande framför att de kontaktat markägaren (exploatören) gällande frågan om att utöka fastigheten med ca 300 meter runt den väg som leder upp till huset idag utan återkoppling. Yttrande anser att man i förslaget inte tagit hänsyn till den berörda





fastigheten och ställer sig frågande till vart de ska ställa sin bil vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen.

Yttrande hänvisar vidare till att ny bebyggelse leder till ökad biltrafik och slitage på vägar som inte är gjorda för sådan belastning. Den ökade trafiken bidrar vidare till fler avgaser och sämre luftkvalitet samt mer buller, vilket påverkar både människor och djur negativt.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande områdets karaktär samt gator och trafik på s. 2-4.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Ingen avverkning kommer att ske under fåglars häckningsperiod (1 april - 31 juli) för att inte störa eller skada de fåglar som har sin boplats i området. Befintlig stig som leder vidare österut från område C säkerställs också med användningen GATA och NATUR.*

*Vad gäller fornlämningen (L1969:675) öster om planområdet så hänvisar kommunen till att avgränsningen ligger utanför planområdet samt att man i samband med tidigare undersökningar (2000 och 2002) fastställt fornlämningsområdet. I plankartan förläggs även område med användningen NATUR och prickmark (mark som inte får bebyggas) med syftet att fungera som buffert för fornlämningen. Inga markgrepp planeras inom detta användningsområde och det föreligger, mot bakgrund av ovan, ingen tillståndsplikt enligt 2 kap KML. Ovan uttalande har verifierats av antikvarie på Länsstyrelsen 2023-10-16.*

*Vad gäller in/utfart till den berörda fastigheten så föreslås en rättsligt ordnad angöring i nytt läge vilket i praktiken innebär att fastigheten ges rätt att ta väg över nybildad bostadsfastighet. Åtgärden föreslås regleras genom avtals servitut (se genomförandebeskrivning).*

### **23. Ammenäs 1:342, 2023-06-05**

Yttrande påtalar att vägen redan idag är undermålig och att den med ytterligare exploatering och trafikering inte kommer att hålla. Vägen är smal och oskyddade barn går varje dag till och från skolbussen och ska då samsas med biltrafiken.

Vidare ställer sig yttrande negativt till att grönområden tas i anspråk för bebyggelse och anser att det behövs för både djurlivet och människorna som bor i området.



*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Ingen avverkning kommer att ske under fåglars häckningsperiod (1 april - 31 juli) för att inte störa eller skada de fåglar som har sin boplats i området.*

## **24. Ammenäs 1:364, 2023-06-05**

*Trafik*

Yttrande påtalar att infarten till Ammenäsvägen utgör ett trafiksäkerhetsproblem och pekar på att det inte finns någon separat GC-väg samt att hastigheten är hög. Undertecknad påpekar också att deras fastighet ligger intill vägen och utsätts för trafikbuller.

Yttrande påtalar vidare att området inte längre utgör ett fritidshusområde samt att det i kommunens översiktsplan pekas ut som tätort. Yttrande anser att kommunen bör överta ansvaret för vägarna då sträckan huvudsakligen trafikeras av åretruntboende samt att den enskilda vägföreningen inte förmår att ta det ansvar över vägsäkerheten som erfordras.

Yttrande understryker att kommunen har två pågående detaljplaner i Ammenäsområdet som medför omfattande påverkan på trafiksituationen. Yttrande anser även att parkeringsnormen (1,2 bilar/fastighet) är missvisande och hänvisar till att nästan alla boende i området har 2-3 bilar och därtill hyr flertalet ut en lägenhet eller ett attefallshus vilket skulle kunna innebära 4 bilar.

Yttrande anser att Ammenäsvägen bör inkluderas i någon av de pågående detaljplanerna samt att den totala effekten av samtliga pågående planer bör beaktas i arbetet. Yttrande anser vidare att den totala bullernivån under rusningstrafik, som uppstår till följd av de två detaljplanerna, behöver beräknas och hanteras.

Yttrande anser vidare att det bör införas skrivelse/bestämmelse om att bullerplank får anordnas längs raksträckan ner mot Ammenäskolonin med syftet att begränsa följderna av den ökade trafiken.

Yttrande anser vidare att infarterna till området bör styras om då många fastighetsägare kör en omväg för att komma till sina fastigheter idag. Yttrande hänvisar till att om kopplingen mellan Gamla Stångevägen och Stångevägen öppnas upp så skulle det kompensera för den ökning som sker till följd av pågående detaljplaner. Yttrande framför också ett alternativ om att öppna upp infarten inom det nya planområdet så att samtliga tomter får sin infart via Gamla Stångeskogsvägen.



*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*Vad gäller förvaltning av gatorna inom och i anslutning till planområdet så har kommunen i dagsläget inte för avsikt att ta över dessa.*

*Kommunen står fast vid sin bedömning om att det troligen är låga bullervärden i området, vilket även delas av Länsstyrelsen (samrådsyttrande 2023-06-01). Kommunen har sedan samrådet kompletterat handlingarna med en tydligare motivering till bedömningen om att det inte behövs en bullerutredning.*

*Vad gäller bestämmelse om bullerplank längs raksträckan ner mot Ammenäskolonin så ligger detta område utanför planområdet och på så sätt utom ramen för vad som går att påverka inom den aktuella detaljplanen.*

*Detaljplanen medger inte någon ny koppling varken inom det nya området eller mellan Gamla Stångevägen och Stångevägen.*

## **25. Ammenäs 1:344, 2023-06-05**

Yttrande anser att förslaget kommer att påverka trafiksituationen i Ammenäs negativt då vägarna är smala och delvis utgörs av trånga grusvägar. Idag finns inga gång- eller cykelvägar och det känns inte alltid tryggt att släppa i väg sina barn tills fots eller på cykel.

Yttrande framför att tillfartsvägen till Ammenäs är farlig redan som det är vid dålig sikt eller i mörker. Vägföreningen har försökt att få igenom cykelväg på Ammenäsvägen vilket delvis stoppats av markägaren bakom förslaget.

Yttrande motsätter sig förslaget och framför att trafiken kommer att öka vilket skapar en osäker trafikmiljö för barn, gångare och cyklister. Vägen används redan idag över sin kapacitet och det känns inte ansvarsfullt att tillåta ännu mer trafik innan säkerheten förbättras.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*



## 26. Stångens samfällighetsförening, 2023-06-05

### *Trafik*

Yttrande anser att det i planförslaget inte finns redovisat några fysiska mätningar avseende trafikrörelser i området. Yttrande efterfrågar förtydligande kring hur 56 trafikrörelser/medelårsdygn kan bli 1 % och anser att det borde bli 3,8 %.

Yttrande påtalar också att trafikintensiteten ökat markant under de senaste 5-10 åren samt att trafiksäkerheten är mycket låg (inte minst med tanke på att det inte finns gång- och cykelbana längs vägen). Yttrande hänvisar till planerna på att exploatera del av Ammenäs Stiftelses mark vilket i så fall innebär ytterligare trafikbelastning längs vägen.

Yttrande ställer sig frågande till möjligheten för blåljusfordon att köra in- och ut ur området samt huruvida vägbredden är tillräcklig. Yttrande påpekar också att byggtrafik inte bör belasta föreningens vägsträcka då mötesplatserna är få och små. Sista delen av vägen, efter lekplatsen, har börjat spricka/erodera på grund av dålig bärighet.

### *Vatten/dagvatten*

Yttrande påtalar att det finns flera samfällighetsföreningar längs vattnets väg och ställer sig frågande till vem som bär ansvaret för regelbundet underhåll av vägdiken/trummor m.m. Yttrande anser att ansvar inte bör åläggas befintliga föreningar till följd av den nya exploateringen.

Yttrande hänvisar till utdrag ur planbeskrivningen där kommunen förklarar att nya villatomter ska ta hand om sitt dagvatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) via fördröjnings- och infiltrationsanläggningar samt att alla tomter ska kunna fördröja volymer motsvarande ett 10-års regn innan det släpps vidare ut från tomtytan. Mot bakgrund av detta ställer sig yttrande frågande till vem som bär ansvaret att kontrollera att de nya villatomterna kommer byggas korrekt.

Yttrande hänvisar till att det finns en pumpstation belägen längs Stångevägen, ovanför Långestrand, och ställer sig frågande till om nybyggnationen ökar flödet till pumpstationen samt hur dimensioneringen ser ut idag.

### *Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*Dialog har förts tillsammans med Räddningstjänsten som godkänt föreslagen trafiklösning utifrån krav på framkomlighet etc.*

*Vad gäller hantering/åtgärder kopplat till VA, dagvatten och skyfall så hänvisar kommunen till framtagen VA- och dagvattenutredning.*



*Hantering av dagvatten kopplat till den nya exploateringen föreslås lösas genom bildandet av två nya gemensamhetsanläggningar; en för "delområde A" och en för "delområde B och C".*

*Kommunens miljöförvaltning, som utgör tillsynsmyndighet, ansvarar för kontroll av befintliga och nya anläggningar för dagvatten.*

## **27. Ammenäs 1:336, 2023-06-05**

Yttrande påtalar att vägen idag är undermålig och att den inte kommer att hålla för tillkommande trafik. Att minska befintliga grönområden ger negativa konsekvenser för fåglar och vilda djur som behövs för den biologiska mångfalden.

*Kommentar:*

*Ovan yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik på s. 3-4.*

*I plankartan säkerställs delar av naturmarken med användningen NATUR. Ingen avverkning kommer att ske under fåglars häckningsperiod (1 april - 31 juli) för att inte störa eller skada de fåglar som har sin boplats i området.*

## **28. Ammenäs 1:388, 2023-06-05**

Yttrande motsätter sig förslaget och hänvisar till att Lantmäterimyndigheten tidigare framfört att det inte finns några utbyggnadsområden inom Ammenäs utöver de som vid tillfället fått plantillstånd (akt 1485 K-14/8b).

*Kommentar:*

*Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-17 att godkänna att detaljplan för fastigheten Ammenäs 1:389, västra delen, upprättas. Enligt Uddevallas översiktsplan, antagen 2022, ska komplettering av bebyggelse i första hand ske i områden utpekade som befintlig sammanhängande bebyggelse. Översiktsplanen pekar ut Fräknestranden, där Ammenäs ingår, som sammanhängande bebyggelseområde på landsbygden. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med kommunens önskade bebyggelseutveckling.*



## SAMMANFATTNING

---

Det har under granskningen framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.

## STÄLLNINGSTAGANDEN

### Plankarta

- Föreslagen byggnadsarea har sedan samrådet reducerats från 250 kvm till 200 kvm per fastighet för att anpassas till och på ett tydligare sätt samspela med kringliggande bebyggelse.
- Tidigare bestämmelse om utnyttjandegrad, ”inom användningsområdet får högst 6 fastigheter avstyckas” (e2), har ersatts med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d1). Bestämmelsen syftar till att inte möjliggöra fler avstyckningar än vad som bedöms lämpligt med hänsyn till områdets befintliga karaktär.
- Förslaget, inklusive plankartan, har sedan samråd kompletterats med ett natursläpp/rågång mellan ”delområde A och B” som utgörs av allmän plats (NATUR).
- Naturområden som berörs av dagvattenanläggning har specificerats med utformningsbestämmelse för dagvattenhantering.
- Anslutningen/infarten till ”delområde C” har justerats för att möjliggöra en tillgänglig väg som motsvarar Räddningstjänstens krav på framkomlighet. Den nya placeringen har på så sätt föranlett justering av användningsområdet för GATA och NATUR inom denna del av plankartan.
- Del av kvartersmark med u-område inom södra delen av ”delområde B” har justerats till att i stället utgöra allmän plats (GATA).
- Inom den norra delen av ”delområde B” har införts bestämmelse om att endast suterräng- och/eller pelarhus får uppföras med syftet att anpassa bebyggelsen till befintlig terräng och minimera kraftiga utfyllnader.
- För den norra delen av delområde B fanns i samråd en bestämmelse om att byggnaderna inte får uppföras till en högre nockhöjd än 36 meter över angivet nollplan. Denna bestämmelse har utgått och ersatts med utökad prickmark om 6 meter. I kombination med en sedan samrådet minskad byggrätt, samt föreskriven utformning som souterräng/pelarhus, gör kommunen bedömningen att angivna bestämmelser är tillräckliga för att säkerställa att nya byggnader inte skymmer för mycket av utsikten för den bakomliggande bebyggelsen.
- Plankartan har sedan samråd kompletterats med prick/korsmark inom områden som avses utgöra in/utfart till fastigheterna Ammenäs 1:237 och Ammenäs 1:176. In/utfarterna avses säkerställas i form av avtalsservitut respektive markregleringsavtal.



- Förslag till servitut för fastigheten Ammenäs 1:391 har tagits bort mot bakgrund av information om att fastigheten redan har rättsligt ordnad tillfart åt väster.
- I plankartan har även införts en utformningsbestämmelse för all kvartersmark om att bebyggelse typ och utformning ska anpassas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats utifrån uppdaterad VA- och dagvattenutredning. Det gäller bland annat vilka konsekvenser som fås för planområdet vid ett skyfall samt hur hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Den uppdaterade utredningen syftar till att besvara Länsstyrelsens yttrande under samrådet vad gäller skyfall.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller eventuell påverkan på befintlig fornlämning (L1969:675) öster om ”delområde C”. Exploatören har sedan samråd låtit upprätta en arkeologisk utredning. I samband med utredningen påträffades ett fynd inom det nordliga utredningsområdet som anger en förhistorisk boplats. Exploatören har som ambition att låta ta bort fornlämningen (L2024:814) som påträffades i samband med utredningen och har mot bakgrund av detta lämnat in ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om att trafiken lämpligast bör matas via Lerbomotet i stället för korsningen vid Grohed då det under vissa tider på dygnet kan vara svårt att komma ut på väg 678 därifrån.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om ny anslutningssituation till ”delområde C” vilken syftar till att möjliggöra en tillgänglig väg som motsvarar Räddningstjänstens krav på framkomlighet.
- Planbeskrivningen har även förtydligats/justerats vad gäller beräknad trafikintensitet.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller bakgrunden till kommunens bedömning om att inte låta ta fram en separat bullerutredning.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om att avloppsvattnet kommer tas om hand i Skansverket samt att tillräcklig kapacitet för tillkommande bostäder.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av den befintliga pumpstationens lokalisering i relation till föreslagen bebyggelse. Vad gäller avståndet till den befintliga pumpstationen så ligger merparten av föreslagna tomter utom 25 meter från pumpstationen.
- Planbeskrivningen har även kompletterats med information om placering av brandposter.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet.



## Samrådsredogörelse

56 (56)

2024-04-29

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB:674

### Utredningar

- VA- och dagvattenutredningen har justerats utifrån Länsstyrelsens yttrande från samrådet.
- Ett Trafik PM har tagits fram inför detaljplanens granskningskede som syftar till att studera ny infart till "delområde C" för att möjliggöra en tillgänglig väg som motsvarar Räddningstjänstens krav på framkomlighet.
- Exploatören har sedan samråd låtit upprätta en arkeologisk utredning.

### SAMHÄLLSBYGGNAD

Joel Thölix  
Planarkitekt  
Uddevalla kommun