



Antagen: 2015-01-16

Laga kraft: 2016-01-13

FO 121

Handläggare

Planarkitekt Mats Windmark

Telefon 0522-69 73 24

mats.windmark@uddevalla.se

ANTAGANDEHANDLING

ARB 561

UTLÅTANDE över detaljplan för del av fastigheten

**Å 1:20, Restenäs församling
Ca 20 nya villatomter**

Planen är upprättad av Håkan Björkman Arkitektbyrå och Christer Nordström Arkitektkontor AB

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2015-08-04 ..

HANDLÄGGNING

Planförslag upprättat 2015-01-28 har varit utställt för granskning på Medborgarkontoret, Stadsbiblioteket, Ljungskile bibliotek samt i Stadshuset under tiden 2015-01-28 -- 2015-02-25. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2015-01-28. Kopia av kungörelsen skickades 2015-01-27 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till Länsstyrelsen m fl myndigheter. (Se sändlistan).

Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2015-01-16. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-20 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan. (I lagens mening)

**SAMMANDRAG AV INKOMNA
GRANSKNINGSYTTRANDEN samt
MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER**

1 Länsstyrelsen, 2015-02-25

1 A *Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunden i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas under förutsättning att nedanstående beaktas.

Däremot måste de geotekniska förhållandena klargöras och inarbetas i planhandlingen inför antagande av planen.

Kommentarer: Planhandlingen kommer att bearbetas i enlighet med nedanstående yttranden och geoteknisk utredning kommer att redovisas.

1 B *Trafikfrågor*

Trafikverkets yttrande ska beaktas innan antagande av planen.

Trafikverket efterlyser en redovisning om hur det ökade transportbehovet kan förväntas medföra på väg 915

Kommentarer: Framgår av beskrivningen punkt 7.2

1 C *Ny anslutning och stängning av befintliga anslutningar ska regleras i avtal innan planen antas.*

Kommentarer: Trafikverket har 2015-04-20 skrivit att "under förutsättning att kommunen säkerställer väganlutningskrav som finns i yttrande 2014-05-28 (TRV 2014/11578) och att kraven finns med i planbeskrivningen behövs inget avtal angående väganlutningen"

1 D *Trafikverket påtalar att det är positivt att kommunen hänvisar till ÅVS (ÅtgärdsValStudie) längs väg 675*

Kommentarer: Frågan har ånyo uppmärksamats av kommunen och Trafikverket. Beslut finns att en trafikutredning/ÅVS ska göras. Kommunen avvaktar avtalsförslag från Trafikverket

1 E *Trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter ska nå kollektivtrafik på ett trafiksäkert sätt.*

Kommentarer: Den befintliga tillfartsvägen kommer att bindas samman med en annan befintlig mindre lokalväg (Å s:1) och därmed erhålles en trafiksäker gångväg till den nuvarande busshållplatsen och skolskjutsplatsen som ligger i anslutning till tillfartsvägen till Åh Stifts och Konferensgård. Detta kommer att säkerställa i lantmäteriförrättning där exploateringsfastigheten ges rätt att nyttja del i Å s:1 som förbindelse till busshållplats. Befintlig tillfartsväg används delvis som gångväg inom planområdet. Detta säkerställs i detaljplanen och lantmäteriförrättning genom att den nya

vägförbindelsen yrkas att ingå i den stora gemensamhetsanläggningen inom planområdet för lokalväg, naturområde etc

1 F *Trafikverket konstaterar att redovisad bullerutredning klarar av aktuella bullerriktvärden.*

Kommentarer: Noteras

1 G *Geoteknik:*

De geotekniska förhållandena behöver klargöras och inarbetas i planhandlingen inför antagande av planen. Statens Geotekniska Institut bedömde i samrådsskedet att de geotekniska förutsättningarna i allt väsentligt är goda. SIG rekommenderar att man startar med sakkunnig besiktning och kartering av området och relativt enkla undersökningar i ler och sandområden. Behovet av mer detaljerade utredningar bedömes ej föreligga.

Kommentarer: En geoteknisk utredning är nu färdigställd.

Planområdet kan delas upp i två delområden. Område 1 utgörs av hela bebyggelsområdet samt närliggande grönområden, och utgör därmed nästan hela planområdet. Område 2 utgörs av ett mindre område nära den allmänna vägen.

Hela område 1 (bebyggelsområdet) utgörs av friktionsjord vilande på berg. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande både före och efter exploateringen inom område 1.

Inom område 2 är stabiliteten tillfredsställande för befintliga förhållanden, men större förändringar av marknivån måste undvikas. Särskild planbestämmelse införs inom område 2.

”Schakt och fyllning får ej utföras med en höjdskillnad av mer än 1 meter. Schakt och fyllning får ej utföras närmare än 5 meter från väg 675”

Inom område 1 (bebyggelseområdet) förekommer löst liggande stenblock frekvent. Lösa block ska tas bort vilket regleras genom en särskild planbestämmelse. ”Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän lösa stenblock i området har tagits bort”. Inom vägområdena och ledningsområdena är det självklart att lösa block tas bort när väg resp ledningar byggs. Vägar och VA måste självklart anläggas innan tomterna bebyggs.

Geokonsulten bedömer att samtliga byggnader kan grundläggas med kantförstyvad platta direkt i mark. Berg i dagen och fast berg på ringa djup kan förekomma i byggnadslägena.

1 H Kulturmiljö: Länsstyrelsen konstaterar att planavgränsningen fungerar och är medveten om att NY1 kommer att tas bort.

Fornlämningarnas utbredning ska markeras tydligt på plankartan.

Kommentarer: Särskild arkeologisk utredning har utförts inom planområdet samt en förundersökning av Forshälla 98. Ytterligare förundersökning utfördes av upptäckta NY1 och NY2.

Fornlämningen NY 2 ska redovisas på grundkartan/plankartan.

1 I Naturvårdsinventering- Bäck: I naturvårdsinventeringen omnämns en bäck.

Kommentarer: Förekomsten av en bäck har hanterats i dagvattenutredningen.

1 J Båtplatser: Länsstyrelsen påtalar att närliggande kuststräcka hyser ekologiskt känsliga miljöer

Kommentarer: När det gäller båtplatser hänvisas i beskrivningen i första hand till befintliga båthamnar i Uddevalla.

1 K Riksintresse: Påtalar vikten att kommunens kommentarer som tydliggör hur kommunen bemött länsstyrelsens tidigare synpunkter om riksintresse enligt 4 kap miljöbalken i samrådsredogörelsen förs in i planbeskrivningen.

Kommentarer: Kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och inarbetas i planbeskrivningen.

1 L Påtalar att planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 1 och 4 §§ MB.

Kommentarer: Kommer att tydliggöras och inarbetas i planbeskrivningen.

2 Trafikverket, 2015-02-23 och 2015-04-20

2 A Trafikverket efterlyser en redovisning om hur det ökade transportbehovet kan förväntas medföra på väg 915

Kommentarer: Se kommentar 1 B ovan

2 B Ny anslutning och stängning av befintliga anslutningar ska regleras i avtal innan planen antas.

Kommentarer: Se kommentar 1 C ovan.

2 C Trafikverket påtalar att det är positivt att kommunen hänvisar till ÅVS (ÅtgärdsValStudie) längs väg 675

Kommentarer: Se kommentar 1 D ovan.

2 D *Trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter ska nå kollektivtrafik på ett trafiksäkert sätt.*

Kommentarer: Se kommentar 1 E ovan.

2 E *Trafikverket konstaterar att redovisad bullerutredning klarar av aktuella bullerriktvärden.*

Kommentarer: Se kommentar 1 F ovan.

3 Bohusläns museum, 2015-02-05

En förundersökning utfördes 2014 av NY2, då dess avgränsning klargjordes. Länsstyrelsen konstaterar att planavgränsningen fungerar och är medveten om att NY1 kommer att tas bort. Fornlämningarnas utbredning ska markeras tydligt på plankartan.

Kommentarer: Se kommentar 1 H ovan.

4 Lantmäterimyndigheten, 2015-02-11

4 A *Grundkarta och fastighetsförteckning ska uppdateras och plankarta kompletteras.*

Kommentarer: Grundkarta, plankarta och bestämmelser kompletteras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

4 B *Lantmäterimyndigheten har frågor om allmän-plats-mark*

Kommentarer: Avtal har nyligen tecknats mellan exploatören och ägarna till 1:13 och 1:22. Ansökan av bildande av gemensamhetsanläggning för lokalväg och naturmark har skickats in till Lantmäterimyndigheten. Endast fastigheter inom planområdet ska vara delägare. Skötselfrågorna ska utredas förr lokalgata och natur samt gångväg till buss. Standard för lokalvägen vad gäller körbanebredd, mötesplatser beläggning, belysning etc kommer att redovisas i planbeskrivningen. Standard för gångväg redovisas i planbeskrivningen.

4 C *Lantmäterimyndigheten har fastighetsrättsliga frågor angående samfällid väg Å s: 1*

Kommentarer: Ansökan finns hos Lantmäterimyndigheten för upphävande alternativt flyttning av samfälligheten till allmän väg.

4 D *Lantmäterimyndigheten har frågor om servitut för fastigheterna Å 1:13 och 1:22*

Kommentarer: Ansökan om ändring av utfartsservitut för Å 1:13 och 1:22 för att ingå i ny gemensamhetsanläggning har skickats in. Avtal har nyligen tecknats mellan exploatören och ägarna till 1:13 och 1:22

4 E *Lantmäterimyndigheten har frågor om vattentäkt till förmån för A 1:12.*

Kommentarer: Ägaren av 1:12 är inte intresserad av att behålla servitutet, varför servitutet skulle kunna dödas. Dessutom ligger det med all sannolikhet utanför planområdet.

4 F *Lantmäterimyndigheten har frågor om parkering*

Kommentarer: Parkering kommer att ske inom respektive tomt. Ytterligare gästparkeringar finns längs lokalgatan redovisade på plankartan.

5 Miljö och Stadsbyggnad, Miljöavdelningen, 2015-02-05

5 A *Naturvård Miljöavdelningen påpekar att planen ianspråktar en stor del av en utpekad "grön korridor" och att en riktig konsekvensbedömning görs.*

Kommentarer: Intrånget i den i ÖP redovisade "gröna korridoren" har till omfattning och yta begränsats. Lokaliseringen är väl förankrad i befintlig bebyggelse och såväl öster som väster om planområdet finns bebyggelse. Tomtstorlekar och bebyggelsens storlek innebär också att det i stadsbyggnadshänseende fortfarande är en "grön miljö." Någon påtaglig negativ inverkan på växt-och djurlivet och den biologiska mångfalden bedömes inte föreligga.

5 B *Miljö kvalitetsnormer för vatten Miljö kvalitetsnormer för vatten får inte överskridas. Måste beaktas i planhandlingen.*

Kommentarer: En dagvattenutredning kommer att biläggas planhandlingen och säkerställer att en "god ekologisk status" med tidsfrist 2021 ska uppfyllas. Den aktuella topografin och avståndet till fjorden innebär att någon påverkan enligt ovan på fjordsystemet ska ej uppstå. Frågeställningen har belysts i samrådsredogörelsen och kommer att föras in i planbeskrivningen.

6 Barn och utbildning 2015-02-18

Ingen erinran

Kommentarer: Noteras

7 Uddevalla Energi AB, 015-02-17

Uddevalla Energi AB förtydligar att elnät refererar till sid 11 punkt 7.9 2:a stycket i planbeskrivningen.

Kommentarer: Noteras.

8 VästVatten AB, 2015-02-23

8 A *Området ska ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ett genomförandeavtal är skrivet mellan Uddevalla Vatten AB och exploatören. Det är daterat 2014-09-16*

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras

8 B *Dagvattenutredning är utförd*

Kommentarer: Området ska ha enskilt huvudmannaskap för dagvattnet. Beskrivningen kompletteras.

8 C *Förtydliganden till Samrådshandling beskriver att tekniska nämnden har antagit investeringsbudget där VA-huvudmannen avsatt pengar för byggnation av reservoar.*

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

9 AnnMarie o Klas Hansson, Åh 1:22, 2014-01-16

9 A *Påtar att den planerade bebyggelsen gör ett ingrepp i den gröna korridoren och att bebyggelsen ska begränsas till ett område i direkt anslutning till väg 675.*

Kommentarer: Att bebygga området närmare vägen är inte möjligt bl a med hänsyn till de bullerstörningar från trafiken som kan uppstå. Se även kommentar 5 A ovan.

9 B *Påtar med tillfredsställelse att den östligt belägna tomten har utgått från planförslaget.*

Kommentarer: Noteras.

9 C *Påtar att de inte önskar drabbas av vägkostnader för den nya tillfartsvägen.*

Kommentarer: Enligt avtal från maj/juni 2015 kommer 1:13 och 1:22 inte att drabbas av några kostnader för utförandet av vägen. Däremot kommer driftskostnaderna att fördelas på samtliga fastigheter som nyttjar vägen. Ansökan om ändring av utfartsservitut för Å 1:13 och 1:22 har skickats in till Lantmäterimyndigheten och 1:13 och 1:22 avses inträda i ny gemensamhetsanläggning för väg. Ni kommer att kallas till Lantmäteriförrättning om detta.

9 D *Påtar att de önskar ha tillgång till körbar väg under exploateringsperioden.*

Kommentarer: Uddevalla vatten genomför samordnad projektering och byggnation av gata/gc-väg och VA-ledningar. I entreprenad-upphandlingen säkerställs tillgängligheten för 1:22 på ett för branschen vedertaget sätt.

9 E Påtalar att deras fastighet ska ingå i gemensamhetsanläggningen för vägen.

Kommentarer: Se 9 C ovan.

9 F Påtalar vikten av att befintliga fastigheter bereds möjlighet att ansluta till VA-nätet.

Kommentarer: Uddevalla Vatten tillhandahåller anslutningspunkt vid vändplanens östra kant. Anslutning och eventuellt ingående i verksamhetsområdet för VA regleras direkt med Uddevalla Vatten.

9 G Förutsätter att befintliga luftledningar för elförsörjning ändras till markförlagda ledningar

Kommentarer: Inom planområdet blir det markförlagda ledningar. Ev ändring av ledningarna utanför planområdet samordnas och regleras direkt med Uddevalla Energi.

9 H Påtalar att fastighetsägaren bör röja och glesa ut, så att området kan användas för rekreation och bli tillgängligt.

Kommentarer: Det ligger helt i linje med fastighetsägarens intentioner. Tillstånd att göra skogsvårdande insatser såväl inom som utanför planområdet har sökts hos Skogsvårdsstyrelsen. Inom planområdet har redan avverkningar gjorts.

9 I Bebyggelsen bör planeras som suterränghus och enplanshus där höjderna hålls nere och där husen, såväl volymsmässigt som färgmässigt, flyter in i naturen.

Kommentarer: På plankartan angiven nockhöjd har studerats av planarkitekten och vägprojektören i syfte att uppnå målet om anpassning till terrängen. Tillåten nockhöjd på det längst österut belägna huset sänks för att underordna sig befintlig bebyggelse. Höjden sänks från +63,5 till + 61,0. Att generellt styra planen till enplanshus eller sluttningshus är anser Miljö och Stadsbyggnad inte vara nödvändigt. Se även 9 J.

9 J Påtalar att tillåten takvinkel på 38 grader ska sänkas till 27 grader och att tillåten byggnadsyta ska begränsas till 200 kvm.

Kommentarer: Tillåten högsta takvinkel är satt utifrån att husplaceringar kan innebära att man kan nyttja ett överplan som bostadsplan och få en utsikt mot väster. Att sätta 27 grader som högsta tillåtna takvinkel skulle kunna innebära den negativa konsekvensen att fasadlivet på byggnaden görs högre. Kommunen tillämpar i de flesta fall en tillåten byggnadsyta på 250 m². Tomtstorleken i denna plan medger detta. Ytan innefattar också garage och förrådsbyggnad. Se även 9 I.

10 Anna-Brita Lindberg, Åh 1:13, 2015-02-22

11 Anders Graneld, Åh 1:13, 2015-02-21

Två likalydande skrivelser

10 A *Påtar att ett visst avstånd måste hållas mellan gammal och ny bebyggelse och att bebyggelsen anpassas till den kulturhistoriska miljön.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att tillräckligt avstånd har lagts mellan gammal och ny bebyggelse. Förvaltningen ser inget behov av att ny bebyggelse behöver anpassas av kulturhistoriska skäl.

10 B *Påtar att skogspartiet väst om den egna fastigheten borde röjas från ogenomtränglig sly.*

Kommentarer: Se 9 H ovan.

10 C *Påtar att de önskar ha tillgång till körbar väg under exploateringsperioden.*

Kommentarer: Se 9 D ovan.

10 D *Förutsätter att befintliga luftledningar för elförsörjning ändras till markförlagda ledningar*

Kommentarer: Se 9 G ovan

10 E *Påtar vikten av att befintliga fastigheter beredes möjlighet att ansluta till VA-nätet.*

Kommentarer: Se 9 F ovan

12 Per Graneld, Åh 1:13 2015-02-22

12 A *Önskar att ytterligare två tomter utgår ur planförslaget.*

Kommentarer: Förslaget har reducerats med en tomt österut jämfört med programsamrådshandlingen och ytterligare reduktion har skett i den föreliggande utställningshandlingen. Miljö och Stadsbyggnad anser att det inte finns anledning att ytterligare förstora det obebyggda området.

12 B *Föreslår att bebyggelsen utformas som enplanshus och i vissa fall suterränghus där höjderna hålla nere och där husen, såväl volymsmässigt som färgmässigt, flyter in i naturen.*

Kommentarer: Se 9 I ovan ovan

12 C *Påtar att tillåten takvinkel på 38 grader ska sänkas till 27 grader och att tillåten byggnadsyta ska begränsas till 200 kvm..*

Kommentarer: Se 9 J ovan.

12 D *Påtar att fastighetsägaren bör röja och glesa ut, så att området ges en öppnare känsla.*

Kommentarer: Se 9 H ovan

12 E *Påtar att de inte önskar drabbas av vägkostnader för den nya tillfartsvägen.*

Kommentarer: Se 9 C ovan.

12 F *Påtar att de önskar ha tillgång till körbar väg under exploateringsperioden.*

Kommentarer: Se 9 D ovan.

12 G *Förutsätter att befintliga luftledningar för elförsörjning ändras till markförlagda ledningar*

Kommentarer: Se 9 G ovan

12 H *Påtar vikten av att befintliga fastigheter beredes möjlighet att ansluta till VA-nätet.*

Kommentarer: Se 9 F ovan

REVIDERINGAR

Planhandlingarna kompletteras enligt ovan. Revideringen är inte till nackdel för någon sakägare och erfordrar inte någon ny utställning eller godkännande av sakägare.

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåtet skickas för kännedom till:

AnnMarie och Klas Hansson, Å 1:22,

Anna-Brita Lindberg, Å 1:13

Anders Graneld, Å 1:13

Per Graneld, Å 1:13

Alexander o Anna Victoria Weiding, Å 1:12

Länsstyrelsen

**VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT
PLANANTAGANDE?**

Följande ska få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas:

AnnMarie och Klas Hansson, Å 1:22,

Anna-Brita Lindberg, Å 1:13

Anders Graneld, Å 1:13

Per Graneld, Å 1:13

Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning om
detaljplanen antas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Mats Windmark
planarkitekt