



Handläggare
Joel Thölix
Telefon 0522-697325
Joel.tholix@uddevalla.se

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningsutlåtandet är upprättat av Samhällsbyggnad 2024-12-16 tillhörande förslag till detaljplan för: **Ammenäs 1:389, Uddevalla kommun.**

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

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

HANDLÄGGNING AV GRANSKNING

Planförslaget, upprättat 2024-04-29, har varit föremål för granskning till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

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

Granskning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-23 § 147 att detaljplanen skulle bli föremål för granskning. Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden 2024-06-03 – 2024-07-08. Handlingarna har funnits 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

Byggnadsutformning och höjder

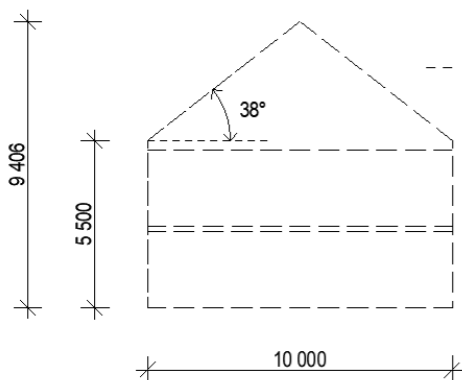
Pågående detaljplan möjliggör en maximal byggnadsarea om 200 kvm per fastighet varav maximalt 60 kvm för komplementbyggnad. Ytan för komplementbyggnad räknas, som i gällande detaljplaner, in i den totala byggnadsarean om 200 kvm. Om man exempelvis anlägger en huvudbyggnad på 150 kvm så får endast komplementbyggnad om 50 kvm uppföras. Kommunen gör bedömningen att en sammanlagd byggnadsarea om maximalt 200 kvm, varav 60 kvm för komplementbyggnad, går i linje med vad som möjliggörs i gällande detaljplaner i närområdet och överensstämmer därmed väl med områdets befintliga karaktär.

Pågående detaljplan reglerar även tomtstorlekar för att inte möjliggöra fler avstyckningar än vad som bedöms lämpligt med hänsyn till områdets befintliga karaktär (se stycke om tomtstorlekar nedan).

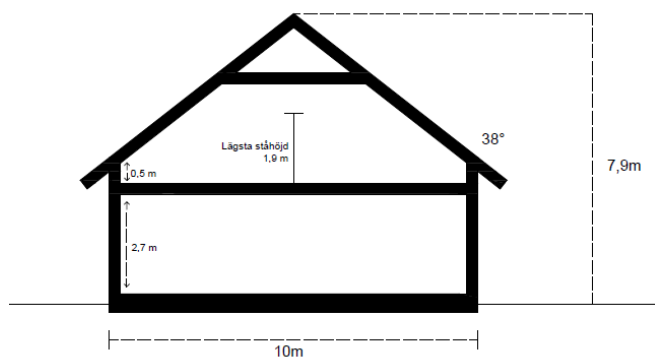
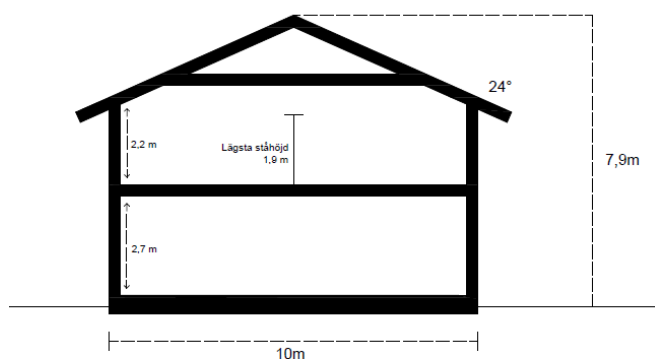
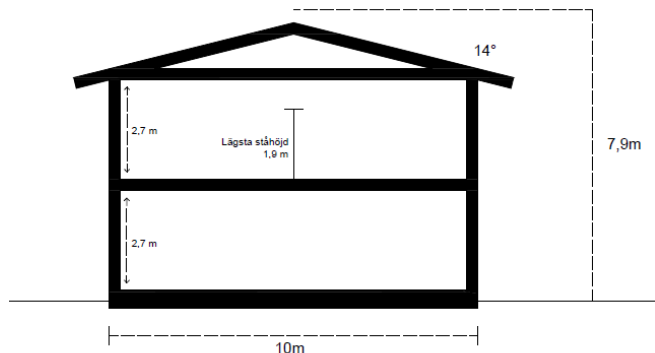
Vad gäller föreslagna bestämmelser om placering av huvud- och komplementbyggnader så överensstämmer dessa med gällande detaljplan vilket kommunen bedömer bidrar till ett samspel mellan befintlig och ny bebyggelse.

Aktuellt planförslag förespråkar att bebyggelsens höjd regleras genom nockhöjd i stället för som tidigare byggnadshöjd. Här beskrivs hur föreslagna planbestämmelser förhåller sig till gällande planbestämmelser för befintliga bostadsfastigheter i närområdet:

Maximal nockhöjd för den nya bebyggelsen uppgår till 7,9 meter med en varierande takvinkel på 14-38 graders lutning vilket innebär en lägre reglerad maximal nockhöjd jämfört med befintliga detaljplaner i närområdet. Gällande detaljplaner medger en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter. I kombination med ett husdjup på 10 meter så resulterar en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter och en takvinkel på 38 grader i en total nockhöjd motsvarande ca 9,5 meter (se illustration nedan).



Exempel på en högsta höjd för byggnad som regleras med 5,5 meter byggnadshöjd och 38 graders takvinkel i linje med gällande detaljplaner i närområdet. (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 i linje med föreslagna planbestämmelser. (Illustration: Rådhuset Arkitekter).

Souterräng och/eller pelarhus i område B

Inför detaljplanens granskning har område med prickmark införts/utökats för den norra delen av område B vilket innebär att respektavståndet till befintliga byggnader norr om dessa 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



Granskningsutlåtande

4 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

tillräckliga för att säkerställa att nya byggnader inte skymmer för mycket av utsikten för den bakomliggande bebyggelsen.

Gator och trafik

Framtagen trafikberäkning visar på en marginell ökning av trafikintensiteten (56 rörelser per medelårsdygn). Planläggningen bedöms således inte föranleda några åtgärder på befintligt vägnät.

Som tidigare framförts ligger merparten av gatunätet utanför den föreslagna detaljplanen och på så sätt utanför ramen av vad som går att åtgärda i det aktuella projektet (bland annat kopplat till vägstandard, vägbredd, belysning m.m.).

Delsträckorna förvaltas idag av olika vägföreningar och det åligger respektive förening att förvalta och upprätthålla åtgärder på respektive vägsträcka. Föreslagna nya fastigheter kommer att bli del av befintliga vägföreningar och andelstalen justeras där utefter. I samband med att de nya bostadsfastigheterna ansluts till befintliga vägföreningar, så ska ersättning betalas för andel av anläggningens värde och föreningens tillgångar enligt reglerna i anläggningslagen §§ 37-39. Kommunen hänvisar vidare till plan-/genomförandebeskrivning för en mer ingående beskrivning av anslutning till befintliga föreningar.

En utbyggnad av separat gång- och cykelbana planeras inte utföras inom ramen för projektet. Plankartan medger en breddning av vägområdet inom planområdet vilket möjliggör för utbyggnad i framtiden. Mot bakgrund av områdets låga trafikintensitet och medelhastighet gör kommunen bedömningen att situationen är godtagbar.

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.

Vad gäller dimensionerad parkering så utgår denna från kommunens riktlinjer för parkering och parkeringstal som utgör kommunal policy och ska efterföljas i alla kommunens projekt.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att en utbyggnad enligt förslaget kan ske utan åtgärder på befintligt vägnät utifrån de krav som ställs från aktuell lagstiftning.

Markutfyllnad

I plankartan finns bestämmelse om att bebyggelse och utformning ska anpassas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad. Som finns beskrivet i planhandlingarna sedan tidigare är ambitionen att detta ska bidra till ett bevarande av områdets naturliga terräng/topografi.



Granskningsutlåtande

5 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

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

I plankartan finns sedan samråd bestämmelse om att färdigt golv på kommande bebyggelse ska anläggas 0,2 meter över angränsande gata. Bestämmelsen syftar till att förhindra att dagvatten rinner mot kommande bebyggelse. För den norra delen av delområde B har dock denna bestämmelse tagits bort då merparten av området angränsar till flera gator vilket i praktiken skulle kunna resultera i oönskad uppfyllnad. Regleringen möjliggör en bättre anpassning gentemot den befintliga topografin.

Utöver ovan bestämmelser finns sedan samråd även bestämmelse om att det, inom delområde B, endast får uppföras suterräng- och/eller pelarhushus med syftet att anpassa bebyggelsen till befintlig terräng och minimera kraftiga utfyllnader.

Kommunen gör den samlade bedömningen att ovan angivna bestämmelser möjliggör en godtagbar anpassning utifrån områdets naturliga terräng/topografi.

Tomtstorlekar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av maximalt 14 bostadsfastigheter. I plankartan säkerställs att avstyckningen inte kan göras för fler bostadsfastigheter med hjälp av en angiven minsta fastighetsstorlek.

För delområde A har, sedan granskning, bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek reviderats från 1000 kvm till 1150 kvm med syftet att säkerställa att endast 6 bostadsfastigheter kan styckas av.

Kommunen gör bedömningen att minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm (delområde B och C) respektive 1150 kvm (delområde A) ligger inom ramen för vad som anses samspela med områdets befintliga karaktär.

Skog/rekreation

I plankartan säkerställs delar av den befintliga naturmarken med användningen "NATUR". Användningen "NATUR" används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningsområdet kan även innehålla utrymmen för anlagda gångstigar, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Fornminnen, skyddsvärda arter och liknande skyddas genom annan lagstiftning och inte genom användningsbestämmelser i detaljplan. I det aktuella fallet finns inga utpekade skyddsvärden varför särskild bestämmelse om skydd av naturmarken inte bedöms tillämplig.

Kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen även samrått med Skogsstyrelsen som bekräftat att det inte finns någon mark med höga natur-, kultur-



Granskningsutlåtande

6 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

eller sociala värden. Rövning och avverkning av naturmarken strider inte mot vad som enligt lagstiftningen är tillåtet. För ytterligare information hänvisar kommunen till Skogsstyrelsen då kommunen inte är delaktig i privat mark- och skogshantering.

Befintlig stig som leder vidare till skogen österut från delområde C säkerställs med användningen "GATA" och "NATUR" vilket tillgängliggör naturmarken. Planförslaget har sedan samråd även kompletterats med en grön korridor/koppling mellan delområde A och B som förstärker tillgängligheten.

Kommunen gör den samlade bedömningen att det fortsatt finns tillgång till områden för rekreation inom planområdet och dess närhet.

Avledning av dagvatten

Planhandlingarna har sedan granskning kompletterats med förtydligande om hur dagvatten är tänkt att fördröjas, magasineras och avledas från planområdets delområde B och C. För område A innebär föreslagen dagvattendamm öster om Gamla Stångevägen och höjdsättning av den nya angöringsvägen i kombination med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom respektive bostadsfastighet att dagvattenflöden nedströms inte kommer att öka i relation till nu aktuell situation.

Dagvattenflödet inom planområdet kommer att öka. Det beror främst på fler hårdgjorda ytor (tak, lokalgator, hårdgjorda garageinfarter etc.) samt minskad förekomst av naturlig bergig skogsmark (som i dagsläget fångar upp, saktar ned och delvis infiltrerar flöden). Dagvatten kommer efter exploatering ledas till förslagna fördröjningsanläggningar. Det innebär att dagvattenflödet nedströms fördröjningsanläggningarna blir opåverkat efter den nya byggnationen. Den volym dagvatten som fördröjs i respektive anläggning motsvarar den ökade mängd dagvatten som tillkommit pga. byggnation. För avledning av dagvatten från planområdet anläggs en pumpstation i delområde B (vid vändplanen). Då kan dagvatten från delområde B efter fördröjning pumpas österut mot Stångehogsvägen och avrinna mot recipient via vägdike. Dock behöver diket rensas och grävas ut för att avrinning ska kunna ske söder ut.

Dagvattenberäkningar tar inte hänsyn till skog eller avverkade träd eftersom skogsägare har rätt till skogsbruk.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet föreslås bli enskilt inom planområdet i enlighet med PBL 4 kap 7 §. Den allmänna platsmarken inom planområdet bedöms i huvudsak användas av de boende i området och bedöms ej vara av sådan betydelse för allmänheten att tillgängligheten behöver säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap då den allmänna platsmarken byggs ut av exploitören och sedan överlämnas till en gemensamhetsanläggning som ska bildas. Det finns dessutom en tradition av enskilt huvudmannaskap i Ammenäsområdet, vilket gör att förvaltningen av området blir enhetlig vid enskilt huvudmannaskap.



Granskningsutlåtande

7 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen NATUR och GATA. Gemensamhetsanläggning (GA) föreslås bildas för att ansvara för underhåll och skötsel av allmän plats i form av lokalgator och dagvattenanläggningar samt naturmark. De dagvattenanläggningar som föreslås skötas av gemensamhetsanläggningen är diken, dammar, ledningar och eventuella vattenmagasin på allmän plats.



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

STATLIGA INSTANSER

1. MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2024-06-13

MSB avstår från att yttra sig i ärendet.

Kommentar

-.

2. Länsstyrelsen, 2024-06-27

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och kommer därför inte att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen lämnar råd gällande skyfall att hantera i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på granskningshandlingen

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning av hur vattnet vid ett skyfall är tänkt att avledas vid ett skyfall till de planerade fördröjningsytorna. I planbeskrivningen framgår det även vilka volymer de olika fördröjningsytorna behöver kunna fördröja vid ett skyfall. Fördröjningsytorna finns säkerställda som planbestämmelser i plankartan och kommunen har även infört en planbestämmelse om golvnivå.

Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör förtydliga och utveckla sitt resonemang kring hur framkomlighet i händelse av skyfall säkerställs.

Kommunen bedömer att om föreslagna åtgärder vidtas kommer översvämningssituationen inte att försämrans nedströms på grund av den planerade byggnationen. I planbeskrivningen framgår dock att det magasin som är föreslaget nedströms delområde C inte kommer att kunna hantera ett 100-års regn. Länsstyrelsen önskar att kommunen förtydligar sina ställningstaganden.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Den arkeologiska förundersökningen av fornlämning L2024:814 genomförs under sommaren 2024. Undersökningen genomförs som led i borttagande av fornlämning. Resultat och beslutsunderlag beräknas vara färdigt hösten 2024.



Granskningsutlåtande

9 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

Länsstyrelsen anser att planens anpassning till fornlämning L1969:675 är tillfyllest.

Kommentar

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med ett förtydligande om hur framkomlighet i händelse av skyfall och havsnivåhöjning säkerställs i form av en illustration som visar utpekade räddningsvägar i samband med skyfall och havsnivåhöjning vid mest kritiska/maximala förhållanden.

Kommunen har även kompletterat planbeskrivningen med ett förtydligande kring magasinet nedströms delområde C. Föreslagna magasin är till för att fördröja 10-årsregn (dagvatten). Skyfall ska fördröjas på öppna ytor, inte i magasin. Det finns förslag på var dessa öppna ytor ska vara i den framtagna VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen. Ytorna säkerställs på plankartan.

Vidare vill kommunen upplysa om att bestämmelsen som reglerar nivå för färdigt golv har tagits bort inom den norra delen av delområde B då det finns risk för att bestämmelsen medför/resulterar i större ingrepp i terrängen än vad som är avsett. Detta på grund av att delområdet sluttar och omgärdas av flera vägar (se kommentar från bygglov nedan). Kommunen gör dock bedömningen att skyfall kan hanteras på ett godtagbart sätt då området ligger i sluttning och med avrinning mot gatan som utgör skyfallsled. Tomternas dränering säkerställs även i samband med kommande bygglovsprövning. Bestämmelsen som reglerar nivå för färdigt golv ligger kvar inom resterande delar av plankartan.

3. SGI, Statens geotekniska institut, 2024-06-20

SGI har under samrådsskedet yttrat sig och hade då inget att erinra mot planförslaget. SGI har fortsatt inga synpunkter.

Kommentar

-.

4. Skogsstyrelsen, 2024-06-12

Skogsstyrelsen har inkommit med yttrande i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

-.

5. Trafikverket, 2024-06-18

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådet och har inget mer att erinra mot att ärendet prövas positivt.



Granskningsutlåtande 10 (30)
2024-12-16 Dnr: PLAN.2021.1198
ARB: 674

Kommentar

-.



KOMMUNALA INSTANSER

1. Kommunstyrelsen, 2024-06-26

Kommunstyrelsen beslutar att lämna föreslagen detaljplan utan erinringar.

Kommentar

-.

2. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2024-06-26

Avledning av dagvatten

Yttrande anser att det är oklart hur avledning av dagvatten från planområdet ska genomföras.

Enligt redovisade alternativ krävs en ny dagvattenledning utanför planområdet som tillhör befintliga bostadsfastigheter. Ledningen kommer att vara en väsentlig del av dagvattenanläggningen och behöver ingå i en blivande gemensamhetsanläggning. Det är osäkert om mark kan tas i anspråk med tvång då den frågan behöver prövas i en lantmäteriförrättning (efter inkommen ansökan).

Det går inte att anlägga en ny dagvattenledning med stöd av befintlig ledningsrätt för VA-ledningar. Om dagvattenledningen är en förutsättning för planens genomförande kan det vara lämpligt att använda fastighetsindelningsbestämmelser där det bestäms att en gemensamhetsanläggning för dagvattenledning ska bildas i den sträckning som avses.

Om ledningen ska mynna ut i ett vägdikey som ingår i Ammenäs GA:9 (förvaltas av Stångens samfällighetsförening) så behöver det säkerställas att det är en fungerande lösning som inte orsakar olägenhet för dem. Om ledningen ska mynna ut väster om Stångevägen (alternativ 1) så kommer även fastigheten Ammenäs S:4 att beröras av markupplåtelse. Om alternativ 3 (pumpning av dagvatten österut) ska användas så står det att dikets kapacitet behöver säkerställas.

Avledning av dagvatten är viktig för planens genomförande. Hur den ska lösas behöver närmare klargöras i planprocessen för att säkerställa att ett genomförande är möjligt. Rådighet över mark kommer att behövas där åtgärder ska genomföras.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med förtydligande om hur dagvatten är tänkt att magasineras, fördröjas och avledas från planområdet.

Planbestämmelse har tillkommit som förtydligar att minst 30 % av gatumarken ska vara genomsläpplig. Dagvattenutredningen har utgått från att 100 % av



Granskningsutlåtande

12 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

gatumarken med en 6-8 meters vägbredd kan komma att asfalteras, vilket begränsar den möjliga dagvattenpåverkan p.g.a. detaljplanen.

Generellt i planområdet för samtliga delområden A, B och C gäller att dagvatten omhändertas inom tomterna via LOD, det vill säga lokalt omhändertagande av dagvatten, via egen vald fördröjnings- och infiltrationsanläggning. Tomterna ska fördröja ca 4 kvm vilket motsvarar tillkommande överskott vid ett så kallat 10-års regn innan det släpps vidare ut från tomtytan.

För delområde A beräknas dagvattenmängder inte alls att öka i relation till befintlig situation. En ny översilningsyta är föreslagen i den västra delen av delområde A. Där kan marken utföras så att man får en uppsamlade yta för flöden vid ett 100 års regn (skyfall). Den nya angoringsgatan höjdsätts så att dagvatten samlas i översilningsytan. Avrinning ut ur området sker via en uppsamlade trumma mellan tomterna 1, 2 och 3 västerut (samma väg som områdets dagvatten avrinner i dagsläget). Dock tas dagvatten från tomt 6 ut mot naturmarksytan söder om tomten.

För område B saknas ytliga avrinningsvägar ut från planområdet för dagvatten beräknat för ett så kallat 10 års regn. Därför föreslås att dagvatten avleds ut från planområdet via pumpbrunn och ledning. Dagvattnet släpps ut i dike öster om Stångeskogsvägen och rinner vidare mot havet via diken, trumma och kulvert längs med Stångevägen. Lokalgatan avvattnas via diken som leds med trumma till samma ledning. En ny pumpbrunn för dagvatten anläggs i vändplanen. Dagvatten från vändplanen avvattnas via ny gallerbrunn i vändplanen och pumpas i tät ledning till utlopp i dike öster om Stångeskogsvägen.

Nedströms område C så föreslås ett nytt fördröjningsmagasin inom planerat naturmarksområde utmed östra sidan av Stångeskogsvägen. Dagvattnet släpps efter fördröjning vidare genom ett nytt föreslaget makadamfyllt dike västerut, innan det släpps för transport i befintliga vägdiken (se dagvattenutredning). Dagvattnet leds vidare via vägdike på den östra sidan av Stångeskogsvägen, vidare till befintliga dagvattendiken längs Stångevägen, vidare till Havsstensfjorden. Magasinet ska anläggas med "strypt" utloppsledning så dagvattnet släpps ut i samma omfattning och i samma takt som vid nuvarande befintlig situation. Magasinet ska hårbärgera det framräknade flödet från ett 10-års regn med varaktigheten 10 min.

Genomförandetid

Angående gemensamhetsanläggningar inom allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap så styr inte detaljplanens genomförandetid när dessa ska vara utförda. Det är i stället i lantmäteriförrättningen där gemensamhetsanläggningen bildas som det bestäms en sista tidpunkt för dess utförande.

Kommentar: Plan-/genomförandebeskrivningen har kompletterats med information utifrån ovan yttrande om genomförandetid.



Fastighetskonsekvenser

Yttrande påpekar att det i planbeskrivningen anges att servitutet för vatten och avlopp kan behöva ändras eller upphävas för fastigheten Ammenäs 1:135 och ställer sig frågande till bakomliggande anledning för detta.

Kommentar: Textstycket har justerats i planbeskrivningen. Servitut för vatten och avlopp samt telekommunikation 1485IM-01/17448-1 som för närvarande belastar Ammenäs 1:389 kommer istället belasta nybildad bostadsfastighet.

Plankarta

Det kan vara lämpligt att införa en planbestämmelse gällande villkorat bygglov eller startbesked med anledning av att säkerställa utbyggnad av gemensam dagvattenanläggning (inklusive avledning).

Kommentar: Kommunen anser inte att det i plankartan bör införas bestämmelse om villkorat bygglov eller startbesked med anledning av att säkerställa utbyggnad av gemensam dagvattenanläggning. Det görs i stället förtydliganden kring detta i exploateringsavtalet och genomförandebeskrivningen.

Delområde A är ca 7800 kvm stort. Om minsta fastighetsstorlek anges som 1000 kvm så inryms 7 fastigheter inom detta område. Om planens syfte, att möjliggöra upp till 14 nya bostadsfastigheter, ska uppnås så får max 6 fastigheter vara möjligt att stycka av inom delområde A. Om i stället fastighetstorlek på 1150 kvm eller 1150 kvm anges inom detta område så uppnås syftet.

Kommentar: Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats från 1000 kvm till 1150 kvm inom delområde A så att endast 6 fastigheter möjliggörs (d₂).

3. Samhällsbyggnad (Bygglov), 2024-07-01

Planbestämmelser

Yttrande hänvisar till att bestämmelsen om prickad mark endast reglerar byggnader och inte åtgärder såsom murar, plank eller andra konstruktioner. Yttrande ger förslag på att byta ut byggnad mot byggnadsverk för att minimera bebyggelse.

Kommentar: Bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad har justerats till att mark inte får förses med byggnadsverk.

Yttrande anser att det uppstår en viss otydlighet vad gäller bestämmelsen ul (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) och huruvida marken får bebyggas eller ej samt vad som menas med tillgängligt. Är ledningarna tillgängliga även om annat än byggnad uppförs? Tex plank?

Kommentar: Ovan yttrande bekräftas. Eftersom bygglovsbefriade åtgärder (tex murar, plank, skärmtak, frigebodar etc.) får placeras i strid mot planen skulle de



Granskningsutlåtande

14 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

kunna placeras på ett område med markreservat för allmännyttiga ändamål. Det skulle då kunna uppstå en konflikt mellan markreservatet och åtgärden.

Yttrande anser att bestämmelsen b1 (färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata) medför bedömningsutrymme för vilken del av den angränsande gatan som färdig golvhöjd ska jämföras mot när fastigheten har angränsande gata åt fler än ett väderstreck. Detta kan bli problematiskt beroende på utfallet av fastighetsbildningen och skulle också kunna medföra större ingrepp i terrängen än vad som är avsett. Avser regleringen att jämföra FG mot gatans högsta höjd parallellt med fastigheten bör det framgå i bestämmelsen.

Kommentar: Bestämmelsen som reglerar nivå för färdigt golv har tagits bort inom den norra delen av delområde B då det finns risk för att bestämmelsen medför/resulterar i större ingrepp i terrängen än vad som är avsett. Detta på grund av att delområdet sluttar och omgärdas av flera vägar. Kommunen/planavdelningen gör bedömningen att skyfall fortsatt kan hanteras på ett godtagbart sätt då området ligger i sluttning och med avrinning mot gatan som utgör skyfallsled. Tomternas dränering säkerställs även i samband med kommande bygglovsprövning. Bestämmelsen som reglerar nivå för färdigt golv ligger kvar inom resterande delar av plankartan.

Vidare påpekar yttrande att prickad mark och u-områden inte säkerställer att marken inte bebyggs i framtiden då planstridiga attefallsåtgärder fortfarande kan nyttjas.

Kommentar: Kommunen/planavdelningen noterar yttrande om att prickad mark och u-områden inte utgör garanti för att en rättighet verkligen bildas. Markreservatet möjliggör dock att en rättighet kan bildas på den avsedda platsen om övriga förutsättningar är uppfyllda. När en rättighet väl är bildad, till exempel en ledningsrätt, kan denna i sin tur hindra uppförandet av lovbeFriade åtgärder eftersom fastighetsägaren då ska förhålla sig till denna och till det som sägs i beslutet om ledningsrätten.

4. Samhällsbyggnad (park- och gata), 2024-06-12

Gatu- och parkförvaltningen har inga synpunkter på planen för Ammenäs 1:389.

Kommentar

-.

5. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2024-07-03

Miljökontoret framför att det vore önskvärt att få med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) i plankartan och hänvisar till exempel på plankarta som tagits fram för Resteröd 3:18.



Kommentar

Med stöd av PBL kan kommunen i detaljplan reservera mark för nödvändiga anläggningar och anordningar som behövs för allmänna ändamål för att marken som ska bebyggas ska kunna bli lämplig. Kommunen/planavdelningen gör bedömningen att lösningar (teknisk utformning) för lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartermark inte bör detaljstyras i plankartan då det inte finns något sådant stöd i PBL. Framtagen dagvattenutredning visar på tillräckliga ytor som behövs för att anläggningar/anordningar ska kunna ordnas och drivas i samband med ett genomförande av detaljplanen.

6. Uddevalla energi (el), 2024-06-14

Uddevalla energi hänvisar till att plats för ny transformatorstation behöver utredas inom, alternativt i nära anslutning till, planområdet.

Uddevalla energi hänvisar vidare till att det finns tre matarkablar (lågspänning) som korsar delar av planområdet som behöver tas hänsyn till. Ingen av ledningarna får hamna under byggnadsdel. Flytt av ledningar är möjlig i viss mån och bekostas i sådant fall av exploatören.

Kommentar

Yta för transformatorstation har, i samråd med Uddevalla Energi, placerats strax söder om den befintliga pumpstationen inom planområdet. Området säkerställs i plankartan med E-område (Teknisk anläggning – Transformatorstation).

Viss flytt av ledningar kan komma att bli aktuellt. Flytten bekostas i dessa fall av exploatören, vilket också finns beskrivet i genomförandebeskrivningen.

7. Uddevalla energi (värme), 2024-07-01

Uddevalla energi har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar

.-

8. Svenska kraftnät, 2024-06-07

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar

.-

9. Uddevalla Vatten AB, 2024-07-08

Uddevalla Vatten hänvisar till ett antal redaktionella ändringar som bör förtydligas i plan-/genomförandebeskrivningen och VA-/dagvattenutredningen.

Uddevalla Vatten hänvisar vidare till att den nordliga dagvattenytan går över Uddevalla Vattens ledningar. Det får inte finnas vattenansamlingar ovanför ledningarna då det gör det svårt att underhålla, laga och förnya ledningarna.

I övrigt har Uddevalla Vatten ingen erinran.

Kommentar

Plan-/genomförandebeskrivningen har justerats utifrån Uddevalla Vattens kommentarer i yttrandet. Vad gäller föreslagen yta för dagvattenhantering inom delområde A så har denna yta, i samråd med Uddevalla Vatten, justerats så att den ligger utanför Uddevalla Vattens ledningsrättsområde. På så sätt riskerar inte anläggningen att försvåra underhåll av ledningarna.



Anläggning för dagvatten föreslås placeras väster om befintlig ledningsrätt som i bilden markeras med ljusare blå yta.



ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Bohusläns museum, 2024-07-06

Fornlämningsperspektiv

Fornlämningsfrågan har hanterats i samrådsskedet. Bohusläns museum har inget ytterligare att erinra ur fornlämningsperspektiv.

Bebyggelseperspektiv

Undertecknad ser positivt på en förtätning av så kallade lucktomter så att inte ytterligare terräng på annan plats eller brukad åkermark tas i anspråk. Undertecknad anser dock att bebyggelsen bör smälta in bättre i karaktären hos den nuvarande miljön. Tillkommande bebyggelse bör efterlikna den variation i bebyggelsen som redan finns på Ammenäs/Stången. Undertecknad anser vidare att tillkommande bebyggelse som högst bör vara 1,5 våningar för att bättre ansluta till omgivningen. Undertecknad anser även att planbestämmelsen som reglerar utformning av all kvartersmark bör vara än mer restriktiv så att ingen sprängning får ske i fast berg för grundläggning, vägdragning, ledningsschakter etc. med syftet att skydda landskapets berghällar. Undertecknad anser även att det i planen bör regleras att det på tomterna inte får ske utfyllnader eller uppbyggnad av terrassmurar eller annat som kompensation för nivåskillnader i naturen.

Kommentar

Yttrande noteras. Kommunen gör bedömningen att nuvarande reglering av bebyggelsens utformning är tillräckliga skäl utifrån vad som är lämpligt med hänvisning till planens syfte. Se utökad bedömning i kommunens övergripande svar gällande byggnadsutformning och höjder samt markutfyllnad.

2. Ammenäs 1:167, 2024-07-02

Yttrande står fast vid det uttalande som gjordes i samband med samrådet och påpekar att fastigheten kommer att bli negativt påverkad av trafiken på Gamla Stångevägen. Yttrande anser vidare att Ammenäsvägen bör vara åtgärdad och säkerhetsanpassad, för alla årstider, fram till busshållplatsen.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik.

3. Ammenäs 1:183, 2024-07-07

Yttrande ställer sig frågande till hur en godtagbar avledning av dagvatten ska ske för området. Yttrande påpekar att deras hus ligger lågt placerat mot den föreslagna nya bebyggelsen och uttrycker oro över att mer vatten kommer att ledas mot deras



Granskningsutlåtande

18 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

fastighet på grund av att natur tas bort och ytor hårdgörs. Yttrande uttrycker önskemål om att minska höjden på husen framför till enplanshus.

Vidare uttrycker yttrande önskemål om att den gröna korridor/koppling som införts mellan delområde A och B i stället ska förläggas öster om deras fastighet mot bakgrund av att slippa gångtrafik precis utanför altan/tomtgräns. Yttrande ställer sig frågande till kopplingens funktion utifrån att det redan finns befintliga vägar.

Yttrande hänvisar till att kringliggande vägar fungerar dåligt samt att kollektivtrafiken inte följer med i utbyggnaden. Vägen delas med gång och cykel och att öka belastningen ytterligare kommer påverka vägarna ännu mer.

Fortsättningsvis påtalar yttrande att närskogen tagits ned vilket innebär att nya vindar, ljud, vyer och känslor uppstår. Natur- och lekområden som bidrar till hälsa och välbefinnande påverkas.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande dagvatten och skyfall, byggnadsutformning och höjder, gator och trafik samt skog och rekreation. Vad gäller den föreslagna gröna korridoren/ kopplingen mellan delområde A och B så anser kommunen att denna är viktig för att länka samman delområdena.

4. Ammenäs 1:20, 2024-06-24

Yttrande anser att det inte finns tillräckliga garantier för en godtagbar dagvattenlösning och uttrycker oro för att drabbas av ytterligare dagvatten från högre liggande tomter inom området. Yttrande påpekar att dom, sedan kommunalt vatten och avlopp installerades på Ammenäs, haft problem med dagvatten som rinner genom deras tomt. Yttrande hänvisar till att Stångevägens samfällighetsförening tidigare gjort ansträngningar för att leda vattnet rätt genom avsedda diken och dräneringsrör men att vattnet trots detta hittat nya vägar in på deras tomt. Vidare uttrycker yttrande att skogen nyligen tagits ned vilket riskerar att förvärra situationen än mer då marken inte suger upp lika mycket vatten längre.

Vidare anser yttrande att alla nybyggnationer inom Ammenäs ska ha samma krav på sig vad avser närhet till granntomter, bottenplattans maximala storlek i förhållande till antal kvadratmeter tomtyta, höjd och takvinkel på hus, huvudbyggnaders respektive komplementbyggnaders placering mot tomtgräns etc.

Yttrande anser att kommunen bör ta ansvar för och finansiera dimensionering och underhåll av den gemensamma tillfartsvägen från busshållplatsen till avfartsvägarna till Ammenäs brygga, till Myrstigen, till Gamla Stångevägen respektive till Stångevägen där ansvaret för respektive samfällighet/vägförening börjar.



Yttrande påtalar att planerad bebyggelse kommer innebära en tillfälligt ökad tryckbelastning på denna vägsträcka som byggherren bör kompensera för. Byggnationen kommer även att innebära ökad trafik på längre sikt vilket innebär risk för skador på såväl trafikanter (gång, cykel, moped och bil) som vägar. Sammanfattningsvis anser yttrande att ansvaret för denna vägsträcka ska åvila kommunen och inte den privata vägföreningen (Röd-Ammenäs).

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande dagvatten och skyfall, byggnadsutformning och höjder samt gator och trafik.

5. Ammenäs 1:345, 2024-07-06

Yttrande påtalar att det nya förslaget innebär en stor förändring av områdets karaktär som var en stor anledning till att yttrande förvärvat fastigheten från första början. Yttrande anser att ett genomförande av detaljplanen kommer att påverka taxeringsvärdet på deras fastighet samt är negativt för Uddevalla Kommun då området blir mer av ett bostadsområde och mindre idyll.

Yttrande påtalar att den väg som ansluter deras fastighet till övriga området, Stångeskogsvägen, samt vidare ut till väg 679 via Stångevägen och Ammenäsvägen inte är anpassad för ökad trafik. Vägbredden är begränsad och det saknas belysning. Yttrande påtalar att situationen förvärras ytterligare under vintertid. En ökad trafik innebär även ökad risk för skolbarn som behöver ta sig till bussanslutningar vid väg 679. Yttrande anser att ett genomförande av detaljplanen inte bör godkännas före en upprustning av vägen genomförts.

Vidare framför yttrande att fastigheterna Ammenäs 1:345, Ammenäs 1:342 och Ammenäs 1:336 själva anlagt, asfalterat och underhållit vägen som går genom nämnda område B och ställer sig frågande till hur vägen kommer att påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Yttrande påtalar att stora delar av område B skövlats vilket lett till stora vattenansamlingar. Yttrande understryker att dom märkt av ett ökat vattenflöde då deras fastighet är placerad i sluttning nedanför området. Yttrande ställer sig frågande till om den skövlings som gjorts är tillåten samt om åtgärder kommer att genomföras med syfte att hantera vattenflödet.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande dagvatten och skyfall samt gator och trafik. Vad gäller nedtagande av skog så hänvisar kommunen till Skogsstyrelsens då kommunen inte är delaktig i privat mark- och skogshantering.



6. Ammenäs 1:169, 2024-07-06

Yttrande påtalar att vägen upp till delområde C bör utformas med ordentliga diken då området är hårt belastat av dagvatten. Yttrande påtalar att vatten blir stående högst upp på höjden efter att skogen avverkats vilket påverkar undertecknads uppfart och tomt.

Yttrande hänvisar till att kablar för fiber finns nedlagda tvärs över vägen och ställer sig frågande till hur hänsyn tas till dessa.

Yttrande ställer sig också frågande till utformningen av den nya korsningen/infarten mot delområde C och anser att svängen är snäv. Yttrande undrar om utformningen godkänts av Räddningstjänsten.

Yttrande anser att förutsättningarna för bebyggelsens omfattning bör vara samma för befintlig och ny bebyggelse.

Vidare påtalar yttrande att 1,2 bilar per hushåll rimmar dåligt med verkligheten vilket bör tas i beaktande gällande vägar, cykelvägar, gångvägar etc. Vid en snabb översyn finns 2-4 bilar per uppfart.

Yttrande ställer sig frågande till om det finns ”dolda kostnader” att ta hänsyn till i en eventuell bygglovsansökan i och med den nya detaljplanen.

Yttrande ställer sig också frågande till om befintligt avloppssystem är anpassat för den planerade utbyggnaden och om Västvatten gett något utlåtande gällande dess förutsättningar.

Yttrande anser att delområde B inte är tillräckligt reglerat i höjdlid och anser att nockhöjden bör vara 7,5 meter från FG (färdigt golv) på bottenplan samt att den maximala nockhöjden ska beräknas från nollplan (dvs höjdkurvorna).

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande dagvatten och skyfall, byggnadsutformning och höjder, gator och trafik samt markutfyllnad.

Vad gäller kablar för fiber så kan dessa komma att flyttas/läggas om för att möjliggöra den nya dragningen av gatan. Flytten bekostas i dessa fall av exploatören.

Den nya korsningen har tagits fram av trafikkonsult och godkänts av kommunen och räddningstjänsten.

Vad gäller dimensionerad parkering så utgår denna från kommunens riktlinjer för parkering och parkeringstal som utgör kommunal policy och ska efterföljas i alla kommunens projekt.



Kommunen har under planarbetet fört dialog med Västvatten AB som återkopplat att tillräcklig kapacitet finns för tillkommande bostäder.

7. Ammenäs 1:202, 2024-07-07

Bygghöjd

Yttrande påpekar att det finns flera argument som riskerar att initiera en rejäl höjning av marknivån inom området. Bland annat på grund av risken för vatteninträngning i byggnader och/eller för att skapa utsikt. Bestämmelsen om att färdig golvhöjd måste vara minst 0,2 meter över angörande gatas nivå ger ytterligare incitament till att fylla upp. Yttrande anser att en sådan utfyllnad riskerar att få stora konsekvenser för dagvattnet och medför också risk för insyn och förlust av utsikt från undertecknads fastighet. Yttrande anser att åtgärder för att hindra utfyllnad eller effekterna av utfyllnaden måste vidtas för att garantera att inte hälsa eller egendom förstörs.

Yttrande påpekar att bestämmelsen om att bebyggelse typ och utformning ska anpassas utifrån platsens terräng och vegetation är öppen för tolkning och riskerar att i praktiken inte betyda någonting för regleringen av bygghöjder och fyllning. Yttrande anser att det inte finns skäl för att inte reglera markhöjden genom bestämmelser i plankartan och påpekar även att bestämmelsen om att endast suterräng- eller pelarhus får uppföras inte finns inom den södra delen av område B.

Yttrande påpekar också att föreslagna nockhöjder inte säger någonting om omgivande höjd på mark vilket möjliggör för hur mycket fyllnadsmassor som helst så länge byggnaden förhåller sig till en högsta höjd på 7,5 meter över ny marknivå.

Mot bakgrund av ovan anser yttrande att bygghöjden, som enbart anges i meter från mark, inte är relevant för att styra hur höga byggnader kommer att bli jämfört med omkringliggande mark och bebyggelse. Yttrande anser att höjden i stället bör anges utifrån nollplanet.

Gemensamhetsanläggning

Yttrande påpekar att behovet av fördröjningsmagasin och eventuell pumpstation utifrån VA- och dagvattenutredningen beror på exploateringen samt att det är orimligt att befintliga fastigheter ska ha del i den gemensamhetsanläggningen som ska bekosta drift och underhåll av dessa. Yttrande anser att en egen gemensamhetsanläggning, bestående av enbart fastigheterna i planförslaget, som bekostar bildandet och driften av fördröjningsmagasin etc. ska bildas och framgå i planförslaget och/eller exploateringsavtalet.

Huvudmannaskap för allmän platsmark/väg

Yttrande framför att huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser i detaljplanelagt område. Yttrande påpekar att det finns kommunala anläggningar för VA samt att kommunen planerar för en ny skola och



flerbostadshus vilket talar för att de särskilda skäl som kommunen hänvisar till för att rättfärdiga att allmän platsmark ska vara enskilt förvaltad inte är relevanta.

Yttrande framför att allmän platsmark i området som helhet, ända ut till Trafikverkets väg 679, och i denna detaljplan i synnerhet ska förvaltas av kommunen i enlighet med huvudregeln i PBL.

Yttrande anser vidare att exploatören bör åläggas att bidra till att lösa vägproblematiken för oskyddade trafikanter genom att få ansvar för att möjliggöra en gång och cykelväg från planområdet till anslutande gång och cykelväg som vägverket bygger.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande markutfyllnad, byggnadsutformning och höjder, gator och trafik samt huvudmannaskap.

Vad gäller de dagvattenanläggningar som föreslås komma till stånd mot bakgrund av den nya bebyggelsen så kommer dessa att byggas ut av exploatören och förvaltas av nya gemensamhetsanläggningar. Befintliga fastigheter belastas således inte av kostnader för att uppföra dessa anläggningar.

8. Ammenäs 1:203, 2024-07-07

Yttrande framför att föreslagen bebyggelse avviker från avsikten om att möjliggöra en bebyggelse som efterliknar angränsande bebyggelse. Yttrande påpekar att det i angränsning till delområde B enbart finns fritidshusbebyggelse i 1 plan samt att de fastigheter som används året om uteslutande består av ett och ett halvt plan. Yttrande anser att byggnader i två våningar och med lägre takvinkel än 38 grader inte bör tillåtas inom delområde B.

Vidare anser yttrande att byggnader inom delområde B bör placeras med gavel mot väst (havet) för att skymma så lite som möjligt för bakomliggande fastigheter.

Yttrande anser också att föreslagen bebyggelse inom den norra delen av delområde B bör regleras med bestämmelse om att huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras inom den södra delen av tomten.

Yttrande framför att högsta tillåtna utfyllnadsnivå bör definieras till 0,5 meter för att säkerställa att befintliga bakomliggande byggnader får större möjligheter till havsutsikt.

Vidare anser yttrande att prickad mark mot den berörda fastigheten bör utökas ytterligare så att infartsväg till fastighet 1:237 kan anläggas utan att spränga befintlig berghäll i dagen eller göra stora utfyllnader.



Yttrande hänvisar också till att prickad mark inte innebär någon garanti för ett bebyggelsefritt område, utan att det går att uppföra byggnader som inte är bygglovspliktiga (tex Attefalshus). Yttrande anser att det i plankartan bör anges att inga byggnationer får utföras (inkl. ej bygglovspliktiga byggnader) inom det prickade området.

Yttrande påpekar att det i detaljplanen bör förtydligas att bestämmelsen om att färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata (b1) menas i förhållande till den lägsta av gator som angränsar till fastigheten. Annars krävs betydlig fyllning och det ökar höjden onödigt på dessa fastigheter som då även kommer skymma mer för bakomvarande fastigheter.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande byggnadsutformning och höjder samt markutfyllnad. Kommunen anser inte att det finns tillräckliga skäl för att omöjliggöra åtgärder som är undantagna från krav på bygglov enligt PBL. Vad gäller prickad mark så gör kommunen bedömningen att föreslagen utbredning inför detaljplanens granskning är tillräcklig för att infartsväg ska kunna anläggas utan för stor påverkan på intilliggande mark.

9. Ammenäs 1:226, 2024-07-07

Närskog och rekreationsområden

Yttrande framför att föreslagen detaljplan, tillsammans med övriga utbyggnadsområden, riskerar att utplåna närskog och rekreationsområden i närområdet. Yttrande ställer sig frågande till vilket skydd områden som anges med "NATUR" kommer att få om planen fastställs. Yttrande påpekar att avverkningen av skogen givit större utsatthet för vind och att befintliga naturområden med träd bör värnas oavsett om det förekommer nyckelbiotoper i dem eller ej.

Yttrande hänvisar till ett utdrag ur kommunens översiktsplan (2022) och påpekar att en stor del av det som idag utgörs av naturmark, inom och i närheten planområdet, utgörs av utredningsområden för bebyggelse. Yttrande påpekar att dessa områden utgör rekreationsområden med aktiviteter som svampplockning, löpning, promenader och lek. En avverkning av dessa skogar skulle innebära brist på närskog av tillräcklig storlek för rekreation inom promenadavstånd från Stångenområdet och bör skyddas.

Yttrande hänvisar vidare till att det i kommunens översiktsplan står att bebyggelseutveckling inte ska ske inom grönområden eller på jordbruksmark. Yttrande anser att utökad marklov borde införas i pågående/framtida detaljplaner i området som omfattar instiftande av naturområde, så att det krävs lov för att avverka träd inom områden markerade med "Natur" eller "Park".

Yttrande framför även att det i översiktsplanen anges att ny bebyggelse i högre exponerad terräng ska undvikas för att värna om siktlinjer och landskapsbild vilket



delområde C strider mot då föreslagna tomter ligger på en av de högsta punkterna inom området.

Bebyggelsens karaktär

Vidare anser yttrande att föreslagna byggrätter riskerar att medföra en höjd och täthet som inte passar in i omgivningen då omgivande bebyggelse i merpart utgörs av med mindre hus i ett plan och har inte karaktär av ett villaområde. Yttrande anser att förslaget går emot målsättningen om att landskapsbilden vid Fräknestranden, som Ammenäs tillhör, ska bevaras.

Vidare påpekar yttrande att föreslagen byggrätt för komplementbyggnad skiljer sig från gällande detaljplan i utbredning och höjd. Yttrande anser att komplementbyggnader bör begränsas då det även finns möjlighet att uppföra bygglovsbefriande byggnader (tex attefallshus). Yttrande framför att det råder delade meningar kring huruvida attefallshus och friggebodar får byggas inom 1,5 meters avstånd till grannen och anser att det i föreslagen detaljplan bör förtydligas att samtliga byggnader närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns kräver bygglov och är att betrakta som komplementbyggnader.

Markhöjd

Yttrande anser att det är bra att det krävs marklov om marken skall höjas eller sänkas mer än 0,5 meter. Yttrande påpekar dock att bestämmelsen om att golv ska ligga 0,2 meter ovan anslutande gata inte är förenligt med ambitionen om att minimera utfyllnad och bevara landskapsbilden. Yttrande uttrycker oro för att utfyllnad inom delområde C kommer att innebära negativ påverkan på den berörda fastighetens insynsskyddade privatliv.

Dagvatten

Yttrande påpekar att den norra delen av delområde C avvattnas norrut mot en sänka som ligger på den berörda fastighetens tomt men framför allt på Ammenäs 1:166. Yttrande framför att dom noterat en ökad blöthet på baksidan av den berörda fastigheten sedan skog avverkades i början av året vilket bör beaktas så att exploateringen med hårdgjorda ytor inte innebär ännu större dagvattenflöden till dom berörda fastigheterna.

Yttrande hänvisar vidare till att den dagvattenledning som går ut mot söder, via kolonin, inte verkar fungera som det är tänkt. Dagvattenhanteringen har fyra utjämnings- och sedimentationsdammar, men det är nästan bara i den översta som det är vatten (yttrande hänvisar till bilder som är tagna i samband med en relativt nederbördsrik period). Situationen bör ordnas innan fler fastigheter ansluts till denna dagvattenledning.

Biltrafik

Yttrande anser att den ökade trafiken på Stängeskogsvägen blir betydande även om den ökade biltrafiken i området som helhet bara blir 4 %. Med hänsyn till att antalet permanentboende utmed vägen nästan dubblas så torde biltrafiken på



Granskningsutlåtande

25 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

Stångeskogsvägen ökas betydligt mer än så. Som flera påtalat vid samrådet så är vägen smal och saknar mötesplatser och fungerar nätt och jämnt idag då stora delar av fastigheterna utmed vägen utgörs av fritidshusbebyggelse. Konsekvensen av detta bör tas med i planbeskrivningen.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande skog och rekreation, byggnadsutformning och höjder, markutfyllnad, dagvatten och skyfall samt gator och trafik.

Kommunens översiktsplan (2022) anger att komplettering av bebyggelse i första hand ska ske i områden utpekade som befintlig sammanhängande bebyggelse. Översiktsplanen pekar ut Fräknestranden, där Ammenäs ingår, som sammanhängande bebyggelseområde på landsbygden och bedöms därmed vara förenlig med den gällande översiktsplanen.

10. Ammenäs 1:135, 2024-07-07

Yttrande ställer sig frågande till huruvida detaljplanen är motiverad utifrån hållbar utveckling och anser att behovet av bostäder borde kunna tillfredsställas på andra ytor med bättre markförhållanden.

Yttrande påpekar att fågellivet påverkats negativt av den avverkning som skett tidigare i år, likaså vattenmängderna som ökat. Yttrande påpekar även att trafiken ökar hela tiden samt att ett vid ett genomförande av förslaget skulle krävas större anläggningar för vatten och avlopp.

Vidare ställer sig yttrande frågande till huruvida miljömålen uppnås genom planen och håller inte med om att planen endast innebär en måttlig förtätning utan att natur- och friluftslivet påverkas negativt.

Yttrande ställer sig också frågande till hur miljö kvalitetsnormer för fjorden uppnås (god ekologisk status 2027) och pekar på att man redan 2015 uttalat att nuvarande halter av kvicksilver m.m. inte får öka.

Yttrande påpekar att det inte finns kollektivtrafik inom området och att bilanvändandet kommer att öka drastiskt. Yttrande anser också att den parkeringsnorm som kommunen antagit inte stämmer överens med verkligheten. Yttrande påpekar att trafiksäkerheten påverkas negativt av förslaget samt att exploatören bör bekosta breddning och förstärkning av Ammenäsvägen och Stångeskogsvägen. Undertecknad anser även att kommunen bör överta ansvaret för vägarna med anledning av all exploatering och att vägarna huvudsakligen trafikeras av åretruntboende.

Yttrande ställer sig frågande till framtagna dagvattenutredning och menar på att förslaget magasin nedströms delområde C är otillräckligt. Yttrande ställer sig



Granskningsutlåtande

26 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

också frågande till vart vattnet tar vägen inom delområde B. Vad gäller avledning av dagvattnet så anser yttrande att alternativ 3 inte fungerar då sträckan är för lång och har olika höjder.

Vidare anser yttrande att bestämmelsen om att färdigt golv ska anläggas 0,2 meter över angränsande gata är oprecis då gatan inte kommer att vara färdigbyggd innan husen. Yttrande hänvisar också till att gällande plan medger en byggnadshöjd om 5,5 respektive 3,0 meter för huvud- respektive komplementbyggnad samt att den nya bebyggelsen ges högre höjd. Yttrande påpekar även att marknivåer inte regleras och ställer sig frågande till hur kommunen kommer att kontrollera varje enskilt fall. Vidare anser yttrande att det finns risk för att befintliga fastigheters utsikt påverkas negativt samt att landskapsbilden påverkas negativt.

Yttrande anser att områdets karaktär kommer att förändras väsentligt om detaljplanen antas och det skulle resultera i ett tätbebyggt område med karaktär av stadsmiljö. Området skulle inte kunna nyttjas av allmänheten, speciellt barn, för fritidsaktiviteter.

Yttrande påpekar att en ny gemensamhetsanläggning ska bildas för delområde B och C och anser att det inte är en bra lösning att slå ihop funktioner för vägar och dagvatten. Yttrande ställer sig vidare frågande till varför det ska bildas en anläggning för grönområde.

Yttrande påtalar att det även pågår ett detaljplaneärende på Ammenäs 1:128 och anser att den totala bullernivån under byggtiderna behöver beräknas och hanteras.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande skog och rekreation, gator och trafik, huvudmannaskap, dagvatten och skyfall, byggnadsutformning och höjder samt markutfyllnad.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av befintligt bostadsområde. Genom förtätning kan ett samnyttjande av befintlig infrastruktur ske vilket kommunen bedömer som positivt utifrån hållbar utveckling. Detaljplanen går även i linje med vad området pekas ut som i kommunens översiktsplan (2022).

Kommunen för dialog med Västvatten AB i samband med planprocessen för att säkerställa tillräcklig kapacitet för vatten och avlopp utifrån de krav som ställs inom ramen för PBL.

Vad gäller påverkan på miljömålen så hänvisar kommunen till tidigare redovisad bedömning i planbeskrivningen. Kommunen har även fört dialog, i form av undersökningssamråd, med Länsstyrelsen.

Vad gäller miljö kvalitetsnormer så hänvisar kommunen till tidigare redovisad bedömning i planbeskrivningen.



Vad gäller dimensionerad parkering så utgår denna från kommunens riktlinjer för parkering och parkeringstal som utgör kommunal policy och ska efterföljas i alla kommunens projekt.

11. Ammenäs 1:238, 2024-07-07

Yttrande yrkar om att ny bebyggelse ska utformas så att den smälter in i omgivningen. Yttrande anser också att marken där husen ska byggas inte bör höjas utan att den totala höjden från mark till nockhöjd bör vara maximalt 7,9 meter. Yttrande anser även att bebyggelsen inte bör vara större än 1,5 plans hus. Vidare anser yttrande att befintliga naturområden som ligger i anslutning till det aktuella planområdet ska finnas kvar framöver.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande byggnadsutformning och höjder, markutfyllnad samt skog och rekreation.

12. Ammenäs 1:173, 2024-07-01

Yttrande påpekar att man i det nya förslaget frångår gällande detaljplan vad gäller nockhöjd och takvinkel vilket innebär att den berörda fastigheten riskerar att få reducerad/negativt påverkad havsutsikt. Undertecknad anser därför att föreslagen nockhöjd bör begränsas till 5,5 meter och med en takvinkel om 27-38 grader.

Yttrande anser även att komplementbyggnadernas omfattning är väl tilltagna vilket ger större risk för att det resulterar i ytterligare en bostad (tex uthyrning). Det skulle öka belastningen på befintlig infrastruktur.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande byggnadsutformning och höjder.

13. Ammenäs 1:237, 2024-07-01

Yttrande ställer sig frågande till om det område som i plankartan pekas ut som prickad mark (mark som inte får bebyggas) nedanför den berörda fastigheten får bebyggas med bygglovsbefriade åtgärder (tex attefallshus) inom 1,5 meters avstånd utan den berörda fastighetens godkännande.

Yttrande anser att kommunen inte tar farhågorna på allvar vad gäller tillfartsvägen till Ammenäs. Yttrande hänvisar att det bor småbarnsfamiljer nära vägen och att man i detaljplanen bör försäkra sig om en trafiksäker miljö.



Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik. Vad gäller bygglovsbefriade åtgärder så krävs alltid grannens godkännande för åtgärd närmare än 4,5 meter från tomtgräns.

14. Ammenäs 1:26, 2024-07-06

Yttrande hänvisar till ett antal bilder som är tagna i samband med en regnhändelse 2024-07-06. Yttrande bifogar även en lista med avverkade träd inom delområde A.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande dagvatten och skyfall samt skog och rekreation.

15. Stångeskogsvägens vägförening, 2024-07-07

Undertecknad framför att vägföreningen funnits sedan 50-talet och bör ses och hanteras likt en jämställd gemensamhetsanläggning. Undertecknad framför vidare att dom inte blivit kontaktade i samband med detaljplanens samråd och att dom bör involveras och tillfrågas om bland annat tillkommande utfarter och trafiksäkerhet.

Undertecknad framför vidare att föreningen ansökt om lantmäteriförrättning 2024-02-13 för att bli en registrerad gemensamhetsanläggning enligt gällande krav. Undertecknad framför att dom bör ses som väghållare för Stångeskogsvägen och de två mindre vägar med direktanslutning som löper genom planområde B och C.

Undertecknad framför att tillkommande fastigheter bör anslutas till den befintliga vägföreningen genom andelsköp (på samma sätt som man reglerar mot andra vägföreningar som är registrerade som gemensamhetsanläggningar).

Vidare anser undertecknad att förslaget på flytt av utfart från delområde C mot norr skapar trafikrisker och ger onödig inverkan på natur då sprängning av berg och tillförande av markstöd krävs. Undertecknad anser att det är bättre att flytta den mot söder.

Undertecknad anser att trafikökningen kommer att bli betydligt mer än den andel som planhandlingarna lyfter fram och att det bör göras en trafiksäkerhetsutredning. Undertecknad anser att en sådan utredning bör bekostas av exploitören, som också bör bekosta nödvändiga åtgärder för att förbättra befintlig väg till det skick som dom nya förhållandena kräver. Detta bör dock ske i samråd med Stångeskogsvägens vägförening.

Undertecknad framför vidare att vägstandarden på Stångeskogsvägen är utformad och dimensionerad för att tjäna som tillfartsväg till befintliga sommarstugor och inte för tunga transporter som kommer att krävas i samband med utbyggnaden.



Granskningsutlåtande

29 (30)

2024-12-16

Dnr: PLAN.2021.1198

ARB: 674

Undertecknad anser att vägens beskaffenhet, utformning och säkerhet bör förbättras innan en utbyggnad enligt förslaget påbörjas.

Undertecknad påpekar även att man bör ta hänsyn till krav från Uddevalla Energi i och med förändrade kärll för renhållning.

Undertecknad påpekar att man i planförslaget redovisar tre alternativ för hur dagvatten ska ledas bort från området och anser att inget av alternativen är tillräckligt bra samt att det inte finns redovisat konsekvenser ur ett helhetsperspektiv. Undertecknad anser att man bör ta fram en bredare och djupare utredning om vad påföljden blir även utanför planområdet och fram till där vattnet släpps (tex i havet). Vidare påpekar undertecknad att delar av Ammenäs redan nu är sanka vid mycket regn (tex marken söder om Ammenäs 1:166 och Ammenäs 1:226). Samma sak gäller för området norrut (ovanför Ammenäs 1:238 och Ammenäs 1:239).

Undertecknad anser att planerade utfartsvägar till Stångeskogsvägen bör omvärderas och en, ur säkerhetsperspektiv, mer lämplig lösning hittas. Undertecknad påpekar att in/utfart från Ammenäs 1:237 och in/utfart från delområde C hamnar för nära varandra. Yttrande menar på att synlighet vid utfarterna kommer att vara kraftigt begränsade på grund av befintlig topografi och att föraren utöver hänsynstagande till gående, cyklande och ökad biltrafik på Stångeskogsvägen samtidigt måste ta hänsyn till befintliga och planerade utfarter som kommer att ligga mycket nära varandra.

Undertecknad påpekar att det inom planområdet finns infartsvägar till fastigheterna Ammenäs 1:342, Ammenäs 1:345 och Ammenäs 1:336 som förvaltas av Stångeskogsvägens vägförening och att eventuella förslag till ändringar av vägdragningen samt ändringar i servitut bör regleras både mot Stångeskogsvägens vägförening och berörda fastigheter med avseende på tillfartsservitut.

Kommentar

Yttrande noteras. Se kommunens övergripande svar gällande gator och trafik samt dagvatten och skyfall.

Den nya korsningen (in/utfart vid delområde C) har tagits fram av trafikkonsult och godkänts av kommunen och räddningstjänsten. Uddevalla Energi har under planprocessen inte haft några invändningar vad gäller föreslagen avfallshantering.

Samtliga grannar till planområdet har informerats om samråd och granskning och därmed även medlemmar i den informella vägföreningen. Markägare och projektlots har bjudit in grannar till dialog inför framtagandet av samrådshandlingar. Efter att det blivit känt att den informella vägföreningen ansökt om lantmåteriförrättning har dess ordförande kontaktats med erbjudande om dialog om genomförandefrågor.



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

- Plankartan har kompletterats med användningsområde för transformatorstation inom delområde A.
- Egenskapsbestämmelse för utformning av allmän plats GATA har tillkommit som säkerställer att anläggning för fördröjning och rening av dagvatten och skyfall ska finnas (i form av dike alternativt ledning).
- Egenskapsbestämmelse för utformning av allmän plats GATA har tillkommit som säkerställer att minst 30 % av gatumarken utformas genomsläpplig.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för delområde A har justerats från 1200 kvm till 1150 kvm.
- Bestämmelse om att färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata (b1) har tagits bort inom den norra delen av delområde B.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats/förtydligats kring exploateringsavtal och reglering av avledning av vatten mot Ammenäs 1:128.
- Planbeskrivningen har kompletterats/förtydligats med information/bild om hur räddningsvägar påverkas i samband med skyfall och havsnivåhöjning.
- Planbeskrivningen har kompletterats/förtydligats med information om hur föreslaget magasin nedströms delområde C hanterar ett 100-års regn.
- I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar/justeringar genomförts.

Utredningar

- VA- och dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats utifrån inkomna yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och Västvatten AB.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Joel Thölix
Planarkitekt
Uddevalla kommun