



## ANTAGANDEHANDLING

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande

#### DETALJPLAN för **BLEKET 1:1 m fl, Uddevalla kommun** Samrådshandling upprättad den 4 december 2001

Samrådsredogörelse upprättad den 9 april 2002  
samt kompletterad den 18 april 2002

---

### HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 december 2001 att samråd om detaljplanen skulle ske. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m fl under tiden 19 december 2001 – 20 februari 2002. Samtliga fastighetsägare inom planområdet erhöll också kompletta planhandlingar medan ägare till fastigheter som gränsar till planområdet meddelades att kompletta planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Medborgarkontoret i Rådhuset samt på Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset.

### SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

#### KOMMUNALA INSTANSER

**1. Kulturnämnden, 30 januari 2002**

*Godkänner detaljplanen.*

**2. Socialnämnden, 30 januari 2002**

*Ingen erinran.*

**3. Uddevalla Energi AB, 11 februari 2002**

*Ingen erinran.*

**4. Tekniska nämnden, 18 februari 2002**

*Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att tekniska kontorets synpunkter beaktas:*

**a) Omhändertagande av dagvatten ska ske med viss fördröjning innan det leds ut i bäcken.**

**Kommentar:** I planbeskrivningen redovisas att viss fördröjning bör ske och att det föreslagna vägutseendet med diken skapar förutsättning för detta. Då kommunen bygger vägen om planen genomförs, så förutsätts att en sådan lösning kommer till stånd.

**b) Kommunen ska äga det gemensamma vatten- och spillvattennätet i planområdet.**

**Kommentar:** Texten i genomförandebeskrivningen justeras.

c) Förslaget ändras så att kvartersmark anges för p-platsen vid Helenedalsvägen. Kostnaderna för anläggning ska ej fördelas på denna exploatering.

**Kommentar:** Plankartan mm ändras.

d) Förslaget ändras så att kvartersmark anges för de två naturområdena utmed Helenedalsvägen. Dessa områden bör ingå i den gemensamhetsanläggning som föreslås.

**Kommentar:** För det norra av områdena, se nedan under punkt 7. Det södra området bör ligga kvar som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, då bäcken går genom området. Bäcken avvattnar ett betydligt större område än planområdet och det får därför anses vara av ett allmänt intresse att det här området utgörs av allmän platsmark.

## REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

### 5. Länsstyrelsen, 7 februari 2002

a) Anser att förslaget behöver kompletteras vad avser de geotekniska förhållandena. (1) Dels saknas redovisning för den sydligaste delen av området, (2) dels behöver avgränsning av planbestämmelsen angående förbud mot ytterligare belastning av marken (b<sub>2</sub>) kontrolleras med utredande geotekniker samt (3) dels att planbestämmelsen om tryckbank (b<sub>1</sub>) behöver förtydligas.

**Kommentar:** (1) Efter översiktlig kartering av geotekniker kan konstateras att på större delen av fastigheten Bleket 1:13 går berget i dagen. Av denna anledning bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande. Inom den sydligaste delen finns dock en slänt där jordtäcket är mer än 0,5 meter. Föreslås att tomten inom detta område ej erhåller någon byggrätt. (2) Plankartan justeras. (3) Planbestämmelsen kompletteras med text om att tryckbanken skall utföras så att tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar erhålls och att den skall anläggas innan planområdet byggs ut.

b) Ingen erinran ur antikvarisk synpunkt avseende fornlämningar.

c) Konstaterar att området enligt ÖP 2002 (samrådshandling) är av allmänt intresse för friluftslivet. Enligt miljöbalken skall sådana områden så långt möjligt skyddas. En avvägning av motstående intressen skall därför göras.

**Kommentar:** I planbeskrivningen refereras gällande översiktsplan för området; Staden Uddevalla. I denna redovisas för området: Ny stadsbebyggelse. Till översiktsplanen hör delrapporten Stadsnatur och parker som relativt detaljerat ger rekommendationer för avgränsning av gröna områden. Sammantaget bedöms denna fördjupade översiktsplan innebära ett mer bearbetat beslutsunderlag än den relativt grova redovisningen i förslaget till kommuntäckande översiktsplan.

d) Anser att ett förtydligande behöver göras av hur man avser att behandla bäckravinen i området. Avser man att bevara bäcken eller kulvertera den?

**Kommentar:** Planbeskrivningen förtydligas. Avsikten är att så långt som möjligt avvattna området via de diken som föreslås. Kulvertering på delsträckor blir dock oundviklig, t ex vid tomttillfarer och vid den tryckbank som skall anläggas på parkeringsområdet.

## SAKÄGARE

### 6. Dan Ericson (ägare till Bleket 1:2), 18 februari 2002

Detaljplaneförslaget innebär ändringar av fastigheten i form av flyttade gränser och mindre tomtyta. Om ni står för alla kostnader, kan ändringarna accepteras. I annat fall önskar jag bibehålla tomten i nuvarande skick.

**Kommentar:** För att skapa rimliga tomter i området i stort, med hänsyn till bl a topografi, så innebär förslaget att nuvarande fastighetsgränser behöver justeras. Det är dock möjligt att justera gränsen för planområdet i norr så att fastigheten Bleket 1:2 där behåller sin gräns. Att i sin helhet behålla fastighetens gränser bedöms emellertid som ett

hinder för områdets totala utnyttjande. Det bör observeras att gatukostnadsersättning tas ut baserat på tomtens storlek. I samband med planarbetet skall avtal skrivas mellan tekniska kontoret och fastighetsägarna i området. Här regleras bl a kostnader av olika slag.

#### **7. Lars Aue (ombud för Susanne Maxvall, delägare Bleket 1:15), 19 februari 2002**

*Protesterar mot att fastigheten Bleket 1:15 ej ges någon byggrätt p g a att gatans vändplan skall förläggas där. Tomten är fullt möjlig att bebygga. Utökning av tomten mot nordost är lämplig och önskvärd men ej helt nödvändig (mot p-område, MSB:s anm). Grundförhållandena är stabila och lämpliga för byggnation. Lämplig vändplan för gatan borde anordnas på Bleket 1:13 där marken är tämligen plan.*

**Kommentar:** Föreslås att vändplanen flyttas så att tomten kan utnyttjas och ges byggrätt i stället för att bli allmän platsmark som föreslogs i samrådshandlingen.. Byggrättens storlek skall dock vara mindre än på de övriga tomterna i området p g a tomtens storlek.

#### **8. Teresa Sznieder (delägare Bleket 1:3 och 1:6), 19 februari 2002**

*a) Kan uthus/garage ingå i huvudbyggnaden? Får huvudbyggnaden i så fall placeras något närmare tomtgräns än 4 m, d v s garagesida av huvudbyggnaden?*

**Kommentar:** Garage kan byggas in i huvudbyggnad eller byggas samman med huvudbyggnad. Garagedel får placeras närmare tomtgräns än 4 meter. Bostadsdel får dock inte placeras närmare tomtgräns än 4 meter.

*b) Kan vindsvåning planeras ovanpå fristående garage som typ "gästrum"?*

**Kommentar:** Om varaktig (komplement-)bostad avses inredas ovanpå garagedel kommer det att prövas på gängse sätt i bygglovhanteringen avseende t ex tillgänglighet och utrymmeskrav. Detaljplanen förhindrar dock inte att utrymme ovan garage t ex vinterisolerats och görs tillgängligt via trappa.

*c) Kan hus på tomten närmast Helenedalsvägen (nordost om p-område, MSB:s anm) placeras något mera österut, d v s mot det gränsande naturområdet, så att man kan utnyttja mer av den plana ytan syd/väster om huset? Enligt PM för geoteknisk bedömning finns det gott om fastmark i den riktningen.*

**Kommentar:** Illustrationen i planbeskrivningen redovisar bara ett exempel på hur byggnad kan placeras. Huvudbyggnad får placeras närmare tomtgräns, min 4,0 meter enligt planbestämmelse.

#### **9. Ingela och Gunnar Olsson (ägare till Bleket 1:13), inkom 20 februari 2002**

*a) Önskar justering av kvartersgräns i det nordvästra hörnet för bättre placering av planerat garage.*

**Kommentar:** Plankartan justeras.

*b) Nivå på nya gatans vändplan bör läggas i nivå med vår tomtens översta nivå.*

**Kommentar:** Exakt höjdsättning av gatan görs i projektering inför ett byggande av gatan.

*c) Önskar att "genomsläpp" mellan egen tomt och granntomt norr därom görs med så litet intrång i naturen som möjligt. Helst skall ingen sprängning göras för att plana ut denna gångväg.*

**Kommentar:** Planen redovisar att området skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik, så att en passage ut ur området kan finnas här. Instämmer i att det förefaller olämpligt att plana ut, då man ändå måste upp på en högre nivå utanför planområdet.

*d) Önskar behålla markområde mellan Bleket 1:15 och p-område.*

**Kommentar:** Så som samrådsförslaget var utformat ingick markområdet i allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebar att kommunen hade rätt att

inlösa sådan mark när detaljplanen vunnit laga kraft, enligt PBL 6:17. Men, enligt punkt 7 ovan så föreslås att planförslaget ändras, så att i samrådsförslaget redovisad allmän platsmark övergår till att bli kvartersmark med byggrätt för bostadsändamål. Underhandssamråd med ägarna till Bleket 1:13 har skett om detta förslag och vår uppfattning är att förslaget har accepterats muntligen. Lämpligen övergår markområdet till Bleket 1:15, men frågan avgörs inte direkt av detaljplanen.

## ÖVRIGT

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av överslagsmässigt beräknade ljudnivåer från trafiken på en ev framtida Lillesjöled respektive lokaltrafiken på Helenedalsvägen.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om förutsättningarna för fjärrvärme i området. Dessutom förs ett resonemang om förutsättningarna för ett gemensamt biobränsleledat närvärmeverk för den planerade bebyggelsen.

Plankartan med bestämmelser förtydligas och kompletteras. Följande föreslås:

- Plankartan förtydligas med hur många fastigheter som får bildas.
- Bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea per tomt kompletteras med: *varav max 60 m<sup>2</sup> för friliggande komplementbostad.*
- Angående byggnads avstånd till gräns kompletteras med att *garage* skall placeras minst 1,5 m från gräns.
- Bestämmelse om högsta byggnadshöjd för uthus och transformatorstation ändras från 3,0 till 3,3 m. Bestämmelsen kompletteras med att gälla även *friliggande komplementbostad.*
- Bestämmelse om högsta taklutning kompletteras med: *Om sadeltak utföres så skall taknock ligga i husets längdriktning.*

## SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS

Tekniska nämndens åsikt att förslaget naturområde vid Helenedalsvägen skall övergå till att bli kvartersmark föreslås ej bli tillgodosett.

Dan Erikssons (Bleket 1:2) önskemål om att bibehålla fastigheten inom nuvarande gränser föreslås ej bli tillgodosett.

I övrigt anses samtliga ovan redovisade synpunkter ha blivit tillgodosedda, även om det måhända kan råda olika uppfattningar om länsstyrelsens synpunkt (5c) avseende att förslaget planområde i samrådsupplagan av ÖP 2002 redovisas som område av allmänt intresse för friluftslivet. Vår kommentar ovan till synpunkten innebär dock, enligt vår uppfattning, att synpunkten har tillgodosetts.

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen samt
- att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23.

## MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman  
stadsbyggnadschef

Hans Johansson  
planarkitekt

## KOMPLETTERING 18 APRIL 2002

Sedan samrådsredogörelsen upprättades har Uddevalla kommuns tekniska kontor låtit utföra en översiktlig dagvattenutredning. Utredningen rekommenderar att dagvattnet omhändertas på konventionellt sätt, via ledningssystem med kommunen som huvudman. Därför föreslås att så sker. Plankartan förändras inte av detta, däremot tas plan-

bestämmelse om infiltrering av dagvatten bort. Textförändring sker i plan- och genomförandebeskrivning. Ovan redovisad kommentar till punkt 5d gäller därför inte.

Med anledning av kulvertering av dagvattenhanteringen behövs ett magasin nedströms för fördröjning. Föreslås att det placeras i diket mellan Helenedalsvägen och parkeringsplatsen. På grund av detta breddas allmän platsmarken (huvudgata) på bekostnad av parkeringsområdet, så att diket kan fungera som dagvattenmagasin.

## MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman  
stadsbyggnadschef

Hans Johansson  
planarkitekt