

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD tillhörande
program för planändring gällande komplettering av bostäder inom

HÖJENTORP

fastigheten Kapelle 1:39 m fl i Uddevalla, Uddevalla kommun

Programmet har upprättats av Planeco samhällsplanering ab 1997-08-12.
Redogörelsen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret den 27 mars 1998.

HANDLÄGGNING AV PROGRAMSAMRÅDET

Planprogrammet har sänts ut på samråd till kommunala, regionala, övriga
instanser samt Höjentorps samfällighetsförening under tiden 1997-10-13--11-27
(se sändlista). Markägarsamråd ägde rum 1997-11-26 på Stadshuset.
Samrådstiden förlängdes efter markägarsamrådet till 1997-12-15.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER jämte STADSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER

1 SJ, 15 oktober 1997

Inga synpunkter

2 Telia, 7 november 1997

Ingen erinran

3 Banverket, Västra regionen, 20 november

A Banverket har vid ett flertal tillfällen framfört önskemål till Uddevalla kommun om att få stänga korsningen Kapellevägen --"Gamla E6" för fordonstrafik mht säkerheten i plankorsningen mellan Kapellevägen och Bohusbanan. Banverket förutsätter att en sådan stängning sker om Höjentorp kompletteras med fler bostäder. Trafiken får då hänvisas till de befintliga vägarna mot centrum.

Kommentar Kapellevägen utgör den gamla infartsvägen till Uddevalla från söder. Den ansluter till "gamla E6" (Göteborgsvägen) i sydväst samt till Sörkällegatan i norr. Trafikmängderna uppgår till cirka 900 fordon/dygn. Längs

södra delen av Kapellevägen finns ”målpunkter” som Höjentorps bostadsbebyggelse samt Emaus naturreservat dit trafik kommer från såväl Uddevalla centrum i norr samt Gustafsberg och Ljungskile i söder (och omvänt). Trafikmängderna är desamma i ett undersökt snitt vid Emaus som mellan Bohusbanan och anslutningen till ”gamla E6” (~900 f/dygn). Om korsningen stängs blir konsekvenserna stora för de trafikanter som skall från Höjentorp alt Emaus till Gustafsberg eller Ljungskile (och omvänt). Resvägen ökar med 3,3 km respektive 2,1 km.

En utökning med 22 bostadshus enligt förslaget innebär en trafikökning på drygt 100 fordon/dygn som fördelas åt söder respektive åt norr. Ökningen i plankorsningen med Bohusbanan blir måttlig eller cirka 5%.

Olycksstatistiken för Kapellevägen de senaste 5 åren visar på 22 polisrapporterade olyckor. 6 av dessa berör korsningen Kapellevägen--”gamla E6”, 9 st berör Kapellevägens norra del, 2 st har inträffat i kurvorna norr om Bohusbanan samt 1 olycka i järnvägs korsningen (en buss som fastnat på banvallen). Resterande olyckor har varit viltolyckor.

Vi bedömer inte att de säkerhetsaspekter som Banverket hänvisar till (järnvägs korsningen är idag försedd med bommar) är så allvarliga att en stängning av Kapellevägen mot ”gamla E6” är motiverad beroende på den ringa trafikökning som uppkommer. Vi hänvisar även till de olägenheter som uppkommer för de boende i Höjentorp och besökare till Emaus med längre resvägar som följd.

B *Naturvårdsverkets/Banverkets normer för tillåtna bullernivåer bör uppfyllas vid bygglovgivning inom Höjentorp.*

Kommentar Instämmer. Redovisas i detaljplanen.

4 Uddevalla Energi, 26 november 1997

Förstärkning av elnätet erfordras men kan inte i dagsläget preciseras.

Kommentar Noteras. Förnyat samråd i samband med upprättande av detaljplan.

5 Styrelsen för Höjentorps Samfällighetsförening, 27 november 1997

Framförda synpunkter är i mångt och mycket anmärkningar avseende planförfattarens uttryckssätt och detaljer som inte avses vara lösta i ett programsamråd. Sammanfattningsvis konstateras att ”styrelsen” och planförfattaren har helt olika uppfattningar i de flesta frågor vilket knappast är meningsfullt att kommentera i denna redogörelse. Styrelsens sammanfattande anmärkningar mot planprogrammet redovisas nedan jämte våra kommentarer.

A *Handlingen är en svårtydd blandning av tyckande, fakta, ogrundade påståenden och rena felaktigheter.*

Kommentar Oklarheter och felaktigheter avses klargöras/korrigeras i ett kommande förslag till detaljplan. Vad gäller skiljaktiga uppfattningar om Höjentorps framtida markanvändning så kommer dessa helt eller delvis att kvarstå

och får prövas på sedvanligt sätt enligt Plan- och Bygglagens regler för upprättande av detaljplaner samt av kommunens valda politiska organ.

B *Endast ett fåtal områden inom område A är byggbara med hänsyn till genomförd naturinventering.*

Kommentar Det är ett riktigt konstaterande om planeringen av den framtida markanvändningen enbart skall ta hänsyn till naturintressena. Då dessa frågor är av principiell art kommer de att kommenteras i denna redogörelses sammanfattning.

C *Område B är inte möjligt att exploatera.*

Kommentar Se punkt B.

D *Eventuella kostnader vid en eventuell exploatering skall helt falla på exploatören.*

Kommentar Det kommande planarbetet får mer i detalj redovisa förslag till kostnadsfördelning mellan befintliga fastigheter och nytillkommande.

De principiella skillnaderna beroende på huvudmannaskap kan kortfattat beskrivas enligt nedan:

Kommunalt huvudmannaskap Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från såväl befintliga som tillkommande fastigheter. Storleken på ersättningen respektive fördelningen mellan befintliga och tillkommande fastigheter beror på vilken standard kommunen väljer att bygga ut gatorna i samt vilken nytta respektive fastighet har av åtgärderna (jfr även med det förslag till detaljplan som arbetades fram 1989-90). En särskild gatukostnadsutredning kommer isåfall att bifogas detaljplanen och ställas ut tillsammans med denna.

Enskilt huvudmannaskap Samfällighetsförening bildas (eller befintlig om sådan finns) och i anläggningsbeslut vid lantmäteriförrättning bestäms standardnivån och den kostnadsfördelning som skall gälla mellan olika fastigheter.

E *De boende inom området skall få avgöra vem som skall ha ansvaret för vägar (kommunalt eller fortsatt enskilt) vid en exploatering.*

Kommentar Huvudmannaskapet prövas i detaljplaneprocessen. Sakägarna kan framföra sina synpunkter i olika samråd, där detta programsamråd är ett, och vid utställningen av detaljplanen, för att på så sätt påverka de politiska beslutsfattarna.

F *Ett utökat ansvarsområde för föreningen är otänkbart.*

Kommentar En detaljplan med enskilt huvudmannaskap innebär att de boende gemensamt ansvarar för anläggande, drift och underhåll av allmänna platser (befintliga och tillkommande). Idag saknas detaljplan vilket innebär att också allmänna platser saknas. Gemensamma anläggningar, i detta fall vägar, sköts genom samfällighetsförening.

Tillkommande allmänplats-mark kan handhas i befintlig samfällighetsförening alternativt i en nybildad samfällighet. Detta bestäms vid lantmäteriförrättning.

6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 28 november 1997

A Avstyrkar exploatering av område B.

Kommentar Se sammanfattning.

B Tillstyrker komplettering inom område A med de påpekanden som finns i kontorets tjänsteskrivelse.

Kommentar Se sammanfattning.

C Planen utformas så att kulvertering av befintliga bäckar i möjligaste mån inte behöver ske.

Kommentar I det fortsatta detaljplanearbetet skall detta ytterligare utredas i samråd med Tekniska kontoret och Miljö- och hälsoskyddskontoret. Härvid skall även säkerhetsaspekterna med öppna diken beaktas.

D Behovet av dagvattenledningar utreds ytterligare.

Kommentar Instämmer, se även pkt C.

7 Anneli och Owe Ärlsjö, 3 december 1997

Såsom ägare till Kapelle 1:70 kräver jag att planen utformas så att jag även i fortsättningen kan komma till mitt garage med bilen. Om tillfartsvägen till mitt garage ska samnyttjas med nya grannvillans tillfart vill jag inte betala någonting för ev förbättringar eller flyttning av vägen.

Kommentar Synpunkterna noteras. Kapelle 1:70 har officiellt sin tillfart från Korngatan. Ev samnyttjande av tillfart för de två tillkommande fastigheterna får prövas i detaljplanearbetet.

8 Kulturnämnden, 9 december 1997

Tillstyrker planförslaget och konstaterar att eftersom planområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö, finns i planen riktlinjer för hur den nya bebyggelsen skall utformas.

9 Karin och Sigfrid Carlsson, 12 december 1997

Tillfarten till vår fastighet, Kapelle 1:50, förändras då "lucktomten" mellan 1:48 och 1:50 bebyggs. Detta har påpekats vid tidigare planarbeten och en muntlig överenskommelse har träffats med kommunen och markägaren om att få tillköpa en bit mark i öster. Därigenom behöver inte trädgården förstöras och stora kostnader för ny uppfartsväg undvikas.

Kommentar Synpunkterna noteras och tillfartsfrågan/tomtutformningen för den tillkommande tomten skall närmare studeras i kommande detaljplanearbete.

10 Annelie och Owe Ärlsjö, 15 december 1997

Tycker att det borde vara kommunalt huvudmannaskap för vägar o dyl.

Kommentar Stadsbyggnadskontorets uppfattning att detaljplanen skall genomföras med enskilt huvudmannaskap kvarstår. Se även kommentarer, punkt 5D-F.

11 Astrid och Christer Hyléen, 16 december 1997

A *Då majoriteten av de befintliga tomterna är större än de tillkommande anser vi att områdets karaktär påverkas negativt om planen genomförs som föreslaget. Lämplig tomstorlek är 1000-1500 kvm.*

Kommentar 10 (knappt hälften) av de befintliga tomterna är större än 1000 kvm. Av de föreslagna tomterna är 8 st större än 1000 kvm. Närmare studier i detaljplanen får klarlägga om några av de föreslagna tomterna bör utgå. Se även sammanfattningen.

B *Vägsystemet fungerar. Vi kan inte acceptera att några kostnader för gator eller VA belastar befintliga fastigheter.*

Kommentar Se punkt 5D.

C *Vi anser att det skall vara kommunalt huvudmannaskap.*

Kommentar Se kommentarer punkt 10 samt 5D-F.

D *Någon gemensam lekplats behövs inte. Anser kommunen att en sådan behövs får den anläggas och skötas av kommunen.*

Kommentar Planprogrammet ger förslag till var en lekplats kan anläggas. Eftersom enskilt huvudmannaskap kommer att gälla, bestämmer de boende själva, genom samfällighetsföreningen, om en lekplats skall anläggas. Föreningen får isåfall bekosta och sköta densamma.

E *Besöksparkering vid Emaus är ointressant.*

Kommentar Instämmer. Fortsatt detaljplanearbete får se över möjligheterna till besöksparkering inom området, liknande som det fungerar idag.

F *Husen i område 9 och 10 ligger för tätt och bryter områdets karaktär.*

Kommentar Synpunkterna noteras, se vidare punkt A.

G *Majoriteten av de nya husen är inritade med gavlarna mot gatan, detta bryter mot områdets karaktär. Det bör också vara tvingande att samtliga hus, befintliga och nya, har träfasad.*

Kommentar Den redovisade handlingen är en illustration och inte på något sätt bindande vad gäller husens placering på tomterna. Självklart är det dock så att smala tomter många gånger omöjliggör annan placering än med gavlarna mot gatan. Detta får närmare studeras i detaljplanen med tillhörande illustrationer (se även sammanfattningen). Synpunkterna om fasadmtl stämmer väl överens med vår egen uppfattning som den framförs i planprogrammet.

H *De flesta hus har brant sluttande sadeltak. Det är viktigt att detta karaktärsdrag bibehålls och skall därför skrivas in som tvingande för ny- och tillbyggnader.*

Kommentar Synpunkterna noteras. Allmänt kan konstateras att det krävs mycket starka skäl ur kulturmiljösynpunkt för att få en sådan planbestämmelse att vinna laga kraft.

I En asfalterad och belyst gångväg till Sommarhemsskolan är nödvändig med tanke på barnens säkerhet.

Kommentar En gångbana längs Kapellevägen (mellan Höjentorpsvägen och Emaus) är angelägen och får prövas gentemot andra angelägna projekt i kommunen.

12 Bohusläns Museum, 29 december 1997

Föreslagen förtätning är i förhållande till befintlig bebyggelse mycket stor. Med stor ambition lagd på gestaltningen av den bebyggelse som föreslås utmed "gamla landsvägen" är dock förslaget att anse som acceptabelt.

Kommentar Planbestämmelserna kommer att anpassas till "den kulturhistoriskt värdefulla miljön" längs Kapellevägen.

13 Tekniska nämnden, 2 januari 1998

A Önskemålen om förbättrad närhet till hållplats för kollektivtrafiken samt anläggande av gångbana längs Kapellevägen noteras. Med hänvisning till den ekonomiska situationen, får dessa åtgärder vägas mot övriga angelägna projekt i kommunen.

Kommentar Synpunkterna noteras.

B Det konstateras att planprogrammet inte klarlagt ansvar, kostnader, åtgärder och åtaganden vad gäller vattenförsörjning och avloppshantering.

Kommentar Planprogrammet förtydligas. Det kommunala verksamhetsområdet omfattar vatten och spillvatten. Dagvattenhanteringen handhas av de boende.

C Andelstal och kostnadsfördelning för nytillkommande tomter....förutsätts regleras genom förrättningsförfarande eller i frivillig överenskommelse, och skall således inte fastläggas i planförslaget.

Kommentar Av planprogrammet framgår att detta fastläggs i förrättning. Dock måste planförfattaren i en genomförandebeskrivning tydliggöra principerna så att den enskilde fastighetsägaren kan bedöma konsekvenserna av planens genomförande för egen del.

D Tveksamhet råder vad gäller tillfartsgatans lutning till "platån".

Kommentar Av projekteringshandlingarna framgår såväl lutningar som tomttillfarter. Dessa har tidigare granskats av Gatukontoret.

E Exploateringavtal skall upprättas innan planen förs till antagande.

Kommentar Noteras.

14 Muntliga synpunkter från Länsstyrelsen, Harald Sterner, 29 dec 1997

Instämmer i Banverkets yttrande. Trafik- samt riskanalys bör utföras. Det bör framgå av planhandlingen om kommunen avser att Korngatans anslutning till Kapellevägen skall vara öppen för biltrafik eller inte.

Kommentar Avseende järnvägs korsningen hänvisas till punkt 3. Beträffande Korngatan är avsikten att denna skall hållas öppen för biltrafik.

15 Minnesanteckningar från programsamråd, 26 november 1997

Framförda synpunkter biläggs denna redogörelse. Flertalet erinringar har framförts i skrivelser ovan och kommenteras inte ytterligare. Detaljplanearbetet får närmare klargöra på vilket sätt de boendes synpunkter kan inarbetas.

SAMMANFATTNING

Avsikten med planprogrammet och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har varit att klarlägga förutsättningarna för en komplettering/utvidgning av Höjentorps egnahemsområde. Konsekvenser avseende vägar, VA, naturmiljö, genomförande samt ekonomi har belysts och sammanvägts. Planprogrammet har inte syftat till att lösa detaljfrågor utan dessa kommer närmare redovisas i detaljplanen.

Nedan kommenteras de viktigaste erinringarna som framkommit och inte behandlats ovan:

A. Byggnad på platån

Ur natursynpunkt undantas detta område från bebyggelse med undantag för den sydligaste tomten.

B. Komplettering inom befintlig bebyggelse

Tillkommande tomter längs Höjentorpsvägen har studerats om, se illustration. Härigenom kan även "öppna" diken bibehållas. VA-lösningarna skall ytterligare studeras med målsättningen att sänka kostnaderna. Miljö- och hälsoskyddsnämndens m fl begäran att undanta fler tomter från bebyggelse har efter sammanvägning av olika intressen inte kunnat tillgodoses.

[Tillägg från Tekniska kontorets VA-avdelning, 26 november 1998: De föreslagna VA-lösningarna har ytterligare studerats. De ledningsarbeten som VA-avdelningen föreslagit i investeringsbudget för åren 1999- 2001 kommer att möjliggöra aktuell exploatering samt medföra en gynnsammare driftssituation.)

Uddevalla den 27 mars 1998

Håkan Björkman
stadsarkitekt