



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

## ANTAGANDEHANDLING

**UTLÅTANDE** över  
detaljplan för

## HÖJENTORP

Kapelle 1:39 m fl i Uddevalla

Planen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 11 december 2003

Revideringsdatum blir 18 mars 2004

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 9 mars 2004

## HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplan upprättad 11 december 2003 har varit utställd för granskning på Medborgarkontoret, Uddevalla stadsbibliotek samt vid Miljö och Stadsbyggnads expedition under tiden 4 februari – 3 mars 2004.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 4 februari 2004. Kopia av kungörelsen skickades den 3 februari 2004 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till Länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

## SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN

samt

## MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

### Allmänt

Flera av nedanstående yttranden är mycket omfattande och därför svåra att referera kortfattat. Miljö och Stadsbyggnad har försökt att fånga upp kärnfrågor, yrkanden etc. Endast genom att läsa igenom yttrandena i sin helhet kan man få en fullständig bild av de klagandes alla argument etc. Miljö och Stadsbyggnad ställningstaganden är givetvis baserade på de kompletta yttrandena.

**1 Länsstyrelsen, 18 februari 2004**

**A** Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet. De närmare motiven för denna bedömning har belysts i Länsstyrelsens samrådsyttrande 2003-11-26.

**B** De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

**C** Miljö och Stadsbyggnad utgår i sina samrådskommentarer ifrån att en tänkt gångförbindelse längs Kapellevägen och fram till gångbanan vid Emaus är förenlig med reservatsbestämmelserna för Emaus naturreservat. Denna fråga får prövas i särskild ordning enligt Miljöbalken.

**Kommentar:** Miljö och Stadsbyggnad har haft samråd med Länsstyrelsens naturvårdsenhet som i princip är positiv. Tekniska kontoret kommer inom kort att lämna in en formell ansökan till Länsstyrelsen.

## **2 Höjentorps samfällighetsförening 26 februari 2004**

**Allmänt:** Höjentorps samfällighetsförening benämns nedan ”föreningen”. När det blir aktuellt att genomföra planen, med bl a lantmäteriförrättningar är detta yttrande en viktig del av underlagsmaterialet, likaväl som detaljplanehandlingarna. Skälet är bl a att många detaljfrågor inte kan styras i en planbeskrivning eller genomförandebeskrivning, medan åtminstone vissa frågor kan fastläggas i de lantmäteriförrättningar som krävs för att bilda de nya bostadstomterna.

**A** Föreningen tar kraftigt ställning mot planförslaget. Det är fullständigt oacceptabelt i sin helhet med tanke på konsekvenserna för samfällighetens medlemmar. Föreningen förordar att området inte byggs ut. Det finns inget alternativ till kommunalt huvudmannskap. Föreningen kommer outtröttligt att hävda de boendes uppfattningar i den fortsatta planprocessen. Se även nedanstående punkter.

**B** Ansvar för grönområdena ska även i fortsättningen kvarligga hos resp markägare. Föreningen kommer inte under några omständigheter att åta sig skötselansvaret för grönytorna.

**Kommentarer:** Kommunen vidhåller att det borde vara fördelaktigt för de boende att få bättre inflytande över hur grönområdena ska skötas, och detta utan att föreningen behöver betala markägarna. (Om föreningen skulle ta över ägandet av grönytorna kan det däremot bli fråga om ett markköp). Kommunen kan dock inte tvinga föreningen att ta över. Eftersom Tekniska Nämnden inte heller vill ta över ansvaret så torde det kvarligga på markägaren. Om någon sakägare skulle begära en lantmäteriförrättning med syfte att bilda en huvudman för grönytorna så kommer lantmäteriet att handlägga och avgöra frågan enligt anläggningslagens regler. Om opinionen vid förrättningstillfället är lika enig som nu så kan man bedöma att det blir svårt för lantmätaren

att flytta ansvaret från markägarna. (Observera dock att lantmäteriet är helt fristående från kommunen vad gäller ärendehantering och beslut).

**2 C** *Några av de föreslagna grönområdena borde i stället ligga utanför planområdet.*

**Kommentarer:** Ett av syftena med grönytorna är att planen ska ange var det **inte** får styckas av villatomter. Därför föreslås grönytorna ligga kvar.

**D** *En uppgradering av dagvattensystemet är nödvändig, och den måste bekostas av exploatören och/eller kommunen. Nya eller ombyggda diken fungerar inte på många ställen, varför ledningar måste till. Det ligger **inte** i föreningens intresse att vara huvudman för dagvattenhanteringen.*

**Kommentarer:** Föreningen torde redan nu ha ansvaret för det dagvatten som kommer ner via vägarna. Miljö och Stadsbyggnad instämmer i att de ombyggnader som exploateringen föranleder helt ska bekostas av exploatörerna. Senast när tomterna börjar avstyckas ska det finnas en godtagbar projektering eller annan beskrivning som anger hur resp tomt ska avleda och ev dämpa det ökade dagvattenflöde som tak och andra hårdgjorda ytor medför. (Nya tomter innebär ju inte att det regnar mer, men kan orsaka snabbare flöden). Ett snabbare flöde får inte medföra att det uppstår översvämningar el dyl i diken och bäckar nedströms. I så fall måste exploatören redovisa hur sådana översvämningar förebyggs. När dagvattensystemet i området väl är anpassat till den tillkommande bebyggelsen kan inte Miljö och Stadsbyggnad se att skötselkostnaden blir alltför betungande.

**E** *Alla praktiska åtgärder, alla kostnader och allt ansvar ska belasta de parter som har ett ekonomiskt intresse av att planen genomförs.*

**Kommentarer:** Planen styr formellt inte dessa frågor, men Miljö och Stadsbyggnad instämmer när det gäller utbyggnadsskedet. När utbyggnaden är helt färdigställd så inträder driftsskedet och då har föreningen ansvaret för vägarna etc, med 36 deltagande bostadsfastigheter i stället för dagens 22.

**F** *Vägarna har en mycket låg teknisk standard, men fyller sin funktion med nuvarande trafikintensitet. Under byggtiden kommer vägarna att utsättas för ett mycket stort slitage. Problemet blir extra kännbart om tomterna bebyggs efter hand under lång tid. Sättningskador på körbanan kan också medföra risk för att dagvatten rinner in på tomter och skadar bef hus, vilket inte får ske. Årstidsanpassning av byggtransporter, såsom planen anger, är fullständigt orealistiskt. Det är i praktiken nästan omöjligt att utreda vilken byggherre som orsakat en skada om flera byggen pågår samtidigt. Om inte exploatören eller kommunen tar på sig det fulla ansvaret för vägarna under byggtiden kommer föreningen att förbjuda alla tunga transporter under de perioder som risk för skador föreligger.*

**2 F Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser att exploatörerna ska ta det fulla ansvaret för skador på vägarna under byggtiden. Där ingår kommunen såsom ägare av några av de tänkta nya tomterna, men inte kommunen såsom väghållarmyndighet.

**G** Den ”inträdesbiljett” som de nya tomterna ska erlægga till föreningen borde vara i form av en upprustning av alla de befintliga vägarna. Höjentorpsvägen mellan Kapellvägen och Plogvägen förutsätts nyanläggas på g a vägens låga bärighet. Föreningen detaljredovisar sina synpunkter på vissa vägsträckor. Föreningen kommer inte att ansvara för att arbetena utförs utan det ska exploatören göra.

**Kommentarer:** Exploatörerna måste göra rätt för sig under byggtiden och måste se till att inte vägarna permanent försämras av exploateringen. Förutom ovannämnda del av Höjentorpsvägen anser Miljö och Stadsbyggnad dock inte att exploatörerna behöver göra några radikala upprustningar av bef vägar, förutom vissa förlängningar, p-platser etc.. Dessa frågor avgörs slutligen i kommande lantmäteriförrättning.

**H** Exploatören måste stå för hela kostnaden för en sammanbindning av Åbogatan och Korngatan, alltså inte bara halva kostnaden.

**Kommentarer:** Enligt samrådsyttrandena råder det tydligen delade meningar bland föreningens medlemmar om rundkörning är bra eller inte. Planen medger antingen en bilväg eller bara en gång- och cykelväg samt vändplatser. Föreningens styrelse eller stämma avgör detta. Miljö och Stadsbyggnad vidhåller att det räcker med att exploatören tar halva kostnaden för åtgärden eftersom flera av de befintliga husen också har nytta av en sådan ombyggnad.

**I** Antalet parkeringsplatser i området borde ökas i stället för minskas. Tomterna är små varför gästande bilar inte får plats på tomterna eller de smala vägarna.

**Kommentarer:** Enligt kommunens p-norm ska det finnas två bilplatser på varje villatomt samt 0,2 gästplatser per villatomt. De senare ska placeras i gemensamhetsanläggning. Med totalt 36 villor blir behovet ca 7 platser vilket inryms inom föreslagna p-områden. Den föreslagna p-platsen vid Höjentorpsvägens vändplats utökas dock något. Det torde för övrigt gå att tillskapa ytterligare några p-platser om så önskas.

**J** Flyttning av belysningsstolpe väster om Kapelle 1:48 ska bekostas av exploatören.

**Kommentarer:** Instämmer. Detaljplaner är normalt inte så detaljerade, men frågan bör aktualiseras i kommande förrättning.

**K** Exploatören ska bekosta utbyggnad av vägbelysning på de nya vägsträckorna.

**Kommentarer:** Instämmer. Frågan bör belysas i bl a den kommande lantmäteriförrättningen. En detaljplan är normalt inte så detaljerad att belysningsfrågor behandlas.

**2 L** Vill bibehålla möjligheten för Höjentorpsbor att köra Kapellvägen såväl mot Emaus som via järnvägsövergången mot Gustavsberg.

**Kommentarer:** Detta överensstämmer med Tekniska Nämndens trafikbeslut.

**M** Det har funnits problem med smittrafik genom Höjentorp när Kapellvägen varit fysiskt avstängd i höjd med Höjentorp. Det är av yt-

*tersta vikt att Kapellevägen förblir öppen, men med förbjuden genomfartstrafik.*

**Kommentarer:** Instämmer. När(om) planen har vunnit laga kraft avser Tekniska kontoret att förtydliga den förbjudna genomfarten med refuger (s k ”öron”) nära Göteborgsvägen resp vid Emaus parkering. Dessa hindrar inte behörig trafik, men bör minska smittrafiken.

*N En gång- och cykelväg måste anläggas mellan Höjentorp och Emaus innan exploateringen påbörjas. Det är inte lämpligt att barnen ska behöva cykla på Kapellevägen.*

**Kommentarer:** Kommunen avser att anlägga en gångstig på denna sträcka. Cykelbana är dock inte aktuellt och det finns inte på någon del av Kapellevägen eller Frithiof Nansens väg idag. Avsikten är att endast biltrafik till och från Höjentorp ska få förekomma på den aktuella delen av Kapellevägen, och detta med måttliga hastigheter, varför olägenheterna för cyklister torde vara mycket liten

*O Föreningen kräver att kommunen tar över huvudmannaskapet för vägar inkl vägtillbehör samt för grönytor inkl dagvattenhanteringen. Vägarna ska ha nuvarande vägbredd och god grusvägsstandard.*

**Kommentarer:** Det är inte möjligt med ett kommunalt huvudmannaskap, varken under byggtiden eller i förvaltningsskedet. Frågan är prövad för ett antal år sedan. Då ansåg Höjentorpsborna att gatukostnaden (och standarden) skulle bli alltför hög. Kommunen är i dag inte intresserad av kommunalt huvudmannaskap, men om kommunen skulle vara intresserad i dag skulle kommunen sannolikt hävda samma standard (och i princip samma kostnader). Det bör i sammanhanget noteras att kommunen formellt aldrig har varit huvudman för allmän plats i Höjentorp.

*P Miljökonsekvensbeskrivningen är tveksam. Dess argument för att bygga ut området är till nackdel för föreningens medlemmar. Mjuka värden såsom områdets förändrade karaktär och miljövärden som går förlorade anges inte.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad instämmer i att Miljökonsekvensbeskrivningen kunde ha varit mer omfattande i detta avseende, men bedömer inte att detta har någon avgörande betydelse. De boende har ju givetvis ändå uppfattat att en förtätning kan innebära försämringar för dem som redan bor i ett område. Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att dessa försämringar skulle bli oacceptabla.

### **3 Ulla Bröjer Kapelle 1:44, 2 mars 2004**

*Instämmer till fullo i samfällighetsföreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

### **4 Kerstin o Gunnar Ståhlberg, Kapelle 1:45, 2 mars 2004**

*Instämmer till fullo i samfällighetsföreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

### **5 Patrik Josefsson, Kapelle 1:47, 3 mars 2004**

*A Instämmer till fullo i samfällighetsföreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

**B** *Risken för restriktioner eller förbud mot vedeldning blir större med en ökning med 14 hus, varav ett kommer i vindriktningen från 1:47.*

**Kommentarer:** Detaljplanen i sig innebär inte något förbud mot vedeldning. Eventuella restriktioner mot vedeldning skulle kunna utfärdas om olägenheter för omgivningen skulle uppstå, oavsett om området består av 22 eller 36 hus.

**6 Ulf o Eva-Lena Carlsson, Kapelle 1:71, 3 mars 2004**

**A** *Instämmer i samfällighetsföreningens yttrande med följande tillägg.*

**B** *Alla kostnader för exploateringen ska belasta exploitören och inte dagens Höjentorpsbor.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad instämmer.

**C** *Vidhåller tidigare yttranden.*

**Kommentarer:** Se bl a samrådsredogörelsen, punkt 10.

**7 Lennart Bergqvist, Kapelle 1:69, 2 mars 2004**

**A** *Inget nytt har framkommit sedan förra utställningen varför tidigare synpunkter kvarstår.*

**Kommentarer:** Se bl a punkt 5 i samrådsredogörelsen.

**B** *Stödjer samfällighetsföreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

**C** *En utbyggnad kan endast accepteras med kommunalt huvudmannaskap avseende vägar, dagvatten, belysning och grönområden.*

**Kommentarer:** Se 2 O ovan.

**D** *Om kommunen ändå driver igenom kommunalt huvudmannaskap kan inga ytterligare kostnader accepteras.*

**Kommentarer:** Se bl a 2 E ovan.

**8 Gunnel o Ingemar Jansson, Kapelle 1:81, 1 mars 2004**

**A** *Har följande fem förutsättningar för att kunna godkänna planen:*

**B** *Huvudmannaskapet för allmän plats ska ligga på kommunen.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 O ovan.

**8 C** *Gångväg måste anordnas till Emaus innan bostadsutbyggnaden kommer igång. Den får inte läggas så att snövallar från Kapellevägen blockerar gångstigen.*

**Kommentarer:** Gångvägen avses på större delen av sträckan att läggas innanför stengärdesgården. Vid bergsskärningen kan den dock komma intill körbanan, vilket föraren av snöplogen bör beakta.

**D** *Åbogatan och Korngatan måste sammanbindas med bilväg. Exploatören måste bekosta och ansvara för utförandet.*

**Kommentarer:** Se 2 H ovan.

**E** *Kommande bebyggelse ska anpassas till den nuvarande och med starkare skrivning än vad detaljplanen anger.*

**Kommentarer:** Det finns en planbestämmelse som anger att området utgör en värdefull bebyggelsemiljö. Kontoret anser att viss anpassning av nya hus ska ske, dock utan att de nya husen nödvändigtvis måste byggas i samma stil som de befintliga husen. Det är knappast möjligt att ha en starkare bestämmelse än så när det gäller nya villabyggrätter.

**F** *Kostnadsuppräknig av föreslagen asfaltering av Höjentorpsvägen bör ske.*

**Kommentarer:** Föreningen vill enbart ha det alternativ där exploatören bekostar och utför vägbyggnaden. Se yttrande 2 G.

**G** *Planen innebär en nästan fördubbling av antalet fastigheter, vilket strider mot översiktsplanen. Den anger att enbart viss komplettering får ske i Höjentorp.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förtätningen blir godtagbar och att detaljplanen inte strider mot översiktsplanens intentioner. Ökningen från 22 till 36 villor i området innebär en utökning med ca 2/3 (64 %). Det bör för övrigt noteras att Översiktsplanen (och Trädgårdsstaden) inte är juridiskt bindande.

**H** *För att bäckar och öppna diken ska kunna bevaras måste stödmurar byggas i vissa fall, vilket strider mot kulturmiljövårdsprogrammet. Detta gäller bl a den föreslagna tomten väster om 1:56. Den tomten borde utgå.*

**Kommentarer:** Stödmurar är inget som eftersträvas, men behöver inte strida mot kulturmiljövårdsprogrammet. Den aktuella tomten justeras dock så att den kommer något längre från bäckfåran, och det är därmed inte säkert att stödmur behöver byggas.

**I** *Även tomten i slutet av Höjentorpsvägen torde strida mot kulturmiljövårdsprogrammet.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad gör en annan bedömning.

**J** *Planområdets avgränsning mot norr är märklig.*

**Kommentarer:** Avgränsningen är delvis styrd av bergrasfrågan. Naturområdet öster om den föreslagna nya tomten är utlagt för att ange att där inte får styckas av någon villatomt.

**8 K** *Antalet parkeringsplatser räcker inte till. Föreslår att några anläggs på 1:58 vid infarten tillpumpstationen.*

**Kommentarer:** Se 2 I ovan.

**L** *Vad gäller för en fastighet som tvingats betala dagvattenavgift i samband med anslutning till det kommunala VA-systemet?*

**Kommentarer:** En kopia av yttrandet är skickad till tekniska kontorets VA-avdelning. De kommer att utreda frågan.

**M** *Ansluter sig i övrigt helt till föreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

## **9 Ragnar Josefsson, Kapelle 1:48, 2 mars 2004**

**A** *Trots vissa justeringar är planförslaget fortfarande oacceptabelt i många avseenden, se nedan.*

**B** *Instämmer helt i föreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

**C** *Motsätter sig en utökning av samfälligheten till att även omfatta dagvatten och grönytor.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 B och 2 D.

**D** *Ett enskilt huvudmannaskap för vägar kan ses som en extra skatt, vilket är orättvist. Ganska närliggande områden har kommunen som huvudman.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 O ovan.

**E** *Årstidsanpassning eller väderleksanpassning av transporter på vägarna är i praktiken helt omöjligt att genomföra. Samrådsredogörelsens kommentarer är bättre än genomförandebeskrivningen varför den senare bör omarbetas. Kommunen eller exploatören måste ta det fulla ansvaret för väghållningen, åtminstone under byggtiden.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 F och 2 O. Genomförandebeskrivningen ses över.

**F** *Planen innebär en så stor ökning av antalet hus att områdets karaktär äventyras.*

**Kommentarer:** Se kommentar 8 G ovan

**G** *Bäckravins naturvärden hotas genom att nya tomter läggs alldeles intill. Dessutom är det vanligt att trädgårdarna breder ut sig utanför tomtgränsen.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad bedömer att tomterna kan tas i anspråk utan att naturvärdena påtagligt skadas. Trädgårdar får aldrig expandera utanför tomtgränsen ut på allmän plats. Om någon skulle upptäcka sådana tendenser så bör detta omedelbart påtalas.

**H** *Den föreslagna tomten väster om 1:56 bör läggas längre från bäcken.*

**Kommentarer:** Se kommentar 8 H ovan.

**9 I** *Den föreslagna tomten nordost om 1:47 bör helst utgå helt. Den innebär ett stort naturingrepp i sig och hotar dessutom bäckravinen i öster. Befintlig gångstig bör säkras.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad minskar tomten något i öster. Gångstig/traktorväg får plats mellan tomten och bäckfåran.

**J** *En något lägre exploateringsgrad i området skulle innebära högre boendekvalitéer. Vissa av de föreslagna tomterna torde vara oattraktiva och därför svåra att avyttra.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad menar att planförslaget är en rimlig avvägning mellan motstående intressen. I tidigare skeden av planarbetet har flera tomter tagits bort av olika anledningar. Det nu



aktuella planförslaget 14 tomter torde samtliga vara mycket intressanta på marknaden. Däremot bör köparna vara medvetna om att tomterna inte är så "homogena" som i ett utbyggnadsområde, varför förutsättningarna för resp tomt måste uppmärksammas innan tomtköp.

**K** *Den föreslagna tomten väster om 1:48 borde breddas något i nedkanten så att den blir lättare att bebygga.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad menar att vägen har givits en lämplig sträckning och att tomten är lämplig att bebygga.

**L** *Kommunen borde ta ansvar för bergbranterna, oavsett vem som är markägare. Det är också knepigt att intilliggande fastigheter får olika planstatus.*

**Kommentarer:** Det vore orimligt att kommunen skulle ta ansvar för bergsfrågor på privat mark. Miljö och Stadsbyggnad kan inte finna någon annan lösning än den som anges i planen.

**M** *Exploatören och/eller kommunen ska stå för alla kostnader och allt ansvar för all vägutbyggnad inkl parkeringsplatser och mötesplatser. Detta gäller även sammanbindningen av Korngatan och Åbogatan.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad vidhåller genomförandebeskrivningens förslag. Se även kommentar 2 H ovan.

**N** *Den ökade trafikmängden ställer helt andra krav på vägarnas standard både vid utbyggnaden och vid framtida driftsskede.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 F ovan.

**O** *Det är synnerligen viktigt att järnvägsövergången hålls öppen för Höjentorpsborna.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 L ovan.

**P** *De förändringar av gatubelysningen som planen föranleder ska till fullo belasta exploatören. Beskrivningen måste kompletteras.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 K ovan.

## **10 Conny Nilsson o Barbro Wennberg- Nilsson, Kapelle 1:68, 3 mars 2004**

**A** *Exploateringen får en lång rad nackdelar för de boende, vilket planen inte beskriver och ännu mindre tar hänsyn till. En exploatering är långt ifrån given. Se nedan:*

**B** *Områdets karaktär ändras för all framtid. Översiktsplanen förordar en viss komplettering, men planförslaget innebär nästan en fördubbling*

**Kommentarer:** Se kommentar 8 G ovan.

**C** *Vill absolut inte få ansvaret för grönytor som vi inte äger. Vissa innehåller farliga bergbranter och förvuxna träd nära inpå fastigheter.*

*Kräver kommunalt huvudmannskap för grönytor och vägar. Inga kostnader eller arbetsinsatser för de boende accepteras p g a planen. Vi tvingas in i en kamp om vem som ska vara huvudman för vägarna under byggtiden. Vi kommer att bo i en byggarbetsplats under upp till 10 år. Våra vägar kommer att vara uppkörda under byggtiden. Barnen kommer att vara utsatta för ständiga faror av tung trafik. Vägar-  
na kommer att vara igenkorkade av lastbilar och arbetsfordon.  
Det blir buller och avgaser från fordon och maskiner.*

**Kommentarer:** Under pågående byggen blir det alltid besvärligt för omgivningen, vare sig det sker i ett förtätningsområde eller i ett nybyggnadsområde såsom Misteröd. Detta ställer stora krav på alla parter, inte minst på maskinförare och lastbilsförare. En liten tröst är kanske att det inte är så stor aktivitet på kvällar och helger. Miljö och Stadsbyggnad tycker att det vore totalt orimligt att avstå från att bygga nya hus för att det redan finns befintliga bostäder intill. Se i övrigt bl a kommentarerna 2 B, 2 E och 2 O

**D** *Vissa grönområden borde läggas utanför planen.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 C ovan.

**E** *Dagvattenproblemen kommer att accentueras. Hur ska dagvattnet från de två tomterna norr om 1:40 lösas? Bef dike tål inte mer vatten.*

**Kommentarer:** Exploatören måste tillse att dagvattenhanteringen får en godtagbar lösning.

**F** *Boendetrafiken kommer att fördubblas samt medföljande parkeringsbekymmer. Vilket också kommer att påverka barnens säkerhet då gatorna är smala.*

**Kommentarer:** Antalet villor kommer att ökas med ca 2/3 (från 22 till 36), vilket torde innebära motsvarande trafikökning. Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att det blir någon orimlig trafikmängd. Så länge bilarnas hastigheter hålls låga så bedöms inte trafiksäkerheten bli sämre i Höjentorp än i andra bostadsområden. Ett sätt att hålla nere hastigheterna är att vägarna förblir smala. Jämför t ex Ammenäsområdet.

**G** *Vår inom Uddevalla stadsgräns befintliga samfällighetsförening, med uppgift att ta hand om vägar och gatubelysning, kommer att få en mycket större arbetsbörda att genomföra, på idéell basis.*

**10 H** *Risken finns att järnvägsövergången stängs om länsstyrelsen får klart för sig hur mycket smittrafik det är på Kapellvägen nu + den ökning exploateringen ger.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 L ovan.

**I** *Osäkerhet om kommunen har ekonomisk möjlighet att anlägga en gångväg till Emaus från området.*

**Kommentarer:** Tekniska kontoret har förbundit sig att bygga denna gångväg.

**J** *Möjlighet för vilda djur att passera genom området försvåras.*

**Kommentarer:** Exploateringen kan innebära en viss försämring för vissa vilda djur, men Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att det har någon avgörande betydelse.

**K** *Tomterna vid pumpstationen kommer att utsättas för avloppslukt.*

**Kommentarer:** Pumpstationen ska redan i dag skötas på ett sådant sätt att inga störande lukter uppkommer för befintliga hus.

**L** *Den gamla muren längs Klöverstigen kan vara ett hinder mot att anlägga väg samt tomt.*

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad kan inte se att muren skulle ha något stort speciellt skyddsvärde. Vid exploateringen måste givetvis tillses att inte murarna rasar ner på angränsande fastigheter.

**M** *Vid den nya tomten vid korsningen Åbogatan/ Plogvägen har föreningen ett dike och en dagvattenbrunn mitt för den tänkta garageinfarten. Tomtgränsen måste här flyttas längre från vägen och garaget läggas någon annan stans.*

**Kommentarer:** Tomtgränsen flyttas något längre från vägen. Det är inte nödvändigt att bygga garaget så som illustrationen anger. Den som exploaterar tomten får tillse att garaget och dess tillfart inte skadar några befintliga anläggningar.

**N** *Belysningsfrågan för nya fastigheter ska regleras i planen.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 K ovan.

**O** *Många fler parkeringsplatser behöver anläggas.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 I ovan.

## **11 Sigfrid Carlsson, Kapelle 1:50, 1 mars 2004**

**A** *Hänvisar till tidigare yttranden.*

**Kommentarer:** Se bl a yttrande 9 i samrådsredogörelsen.

**B** *Yrkar att 1:50 får utökas 1,5 meter så att bef avloppsrensbrunn hamnar inom tomten.*

**Kommentarer:** Detaljplanen styr inte var tomtgränserna placeras inom ett kvarter, men Carlsson föreslås yrka detta i en kommande lantmäteriförrättning.

**11 C** *Missnöjd med att de två nya husen intill 1:50 kommer att i påtaglig grad påverka både insyn och utsikt från 1:50.*

**Kommentarer:** Bostadshuset på 1:50 ligger högt och taknockshöjden är begränsad på den tomt som kommer nedanför. Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att påverkan på 1:50 blir oacceptabel.

**D** *Detaljplanen kommer att radikalt förändra hela det nuvarande Höjentorps karaktär.*

**E** *I övrigt stöds föreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

## **12 Annelie o Owe Ärlsjö, Kapelle 1:70, 1 mars 2004**

*Tidigare synpunkter kvarstår. Exploatörens inträdesbiljett (enligt fig A) bör gälla även förbättring av infarten från Kapellevägen till Korngatan. Huset på 1:70 ligger i liv med vägen. Planen innebär en trafikökning med 70% vilket är helt oacceptabelt när det ryker från vägen samt bullrar från den ökande trafiken. Tunga fordon borde förbjudas förbi 1:70.*

**Kommentarer:** Genomfartstrafik med tunga fordon kan och bör förbjudas på denna del av Korngatan. Miljö och Stadsbyggnad anser att genomfartstrafiken med personbil bör hållas så låg som möjligt.

## **13 Magnus Johansson o Helena Åberg, Kapelle 1:57, 3 mars 2004**

*A Står helt bakom föreningens yttrande.*

**Kommentarer:** Se yttrande 2 ovan.

*B Ser definitivt ingen möjlighet med nuvarande vägstandard att utöka området med ytterligare villatomter.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 F ovan.

*C Det måste byggas en gång- och cykelväg till Emaus. Det är oacceptabelt med en enkel gångstig.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 N ovan.

*D Ser ingen möjlighet att låta vägsamfälligheten svara för underhåll av vägar och grönytor. De måste skötas av kommunen.*

**Kommentarer:** Se kommentar 2 O ovan.

## **14 Rolf Dahlberg, Kapelle 1:40, 1 mars 2004**

*A Med hänvisning till nedanstående, samt tidigare yttranden, motsätter sig Dahlbergs en utbyggnad enligt liggande förslag.*

**Kommentarer:** Se även samrådsyttrande daterat 28 februari 2003, punkt 14 i samrådsredogörelsen.

*B Planen strider mot översiktsplanen eftersom en ökning av antalet hus med 60% aldrig kan ses som en komplettering. Planen strider mot Trädgårdsstaden av samma skäl.*

**Kommentarer:** Se kommentar 8 G ovan.

**14 C** *Har tidigare efterlyst vad det är kommunen tycker är värt att bevara.*

**Kommentarer:** Det finns enstaka hus med högt bevarandevärde, bl a 1:40 och 1:70, men i huvudsak är det bebyggelsemiljön (helheten) som är värdefull. Enligt Miljö och Stadsbyggnad utesluter inte detta på något sätt att ytterligare hus kan få tillkomma. Se planbestämmelsen under rubriken Skyddsbestämmelser.

*D De två föreslagna tomterna norr om 1:40 strider mot ett antal angivna lagrum i PBL och MB. De två föreslagna tomterna skär av den gångstig som förbinder 1:40 med övriga Höjentorp. Tomterna blir ett intrång i kulturmiljön och till olägenhet för grannarna.*

**Kommentarer:** Genom rådande trafiknämndsbeslut torde trafikmängden på Kapellevägen vara liten. Tekniska kontoret har dessutom

lovat ytterligare åtgärder om planen genomförs. Miljö och Stadsbyggnad kan inte se att planförslaget vållar oacceptabla olägenheter eller strider mot de angivna lagrummen i PBL eller MB.

**E** För att säkerställa tillgängligheten till bef garage och uthus på 1:70 och 1:46 skulle möjligheten till bebyggande av 1:39 begränsas. Ansvaret för vägen in till dessa kommer att åvila fastighetsägarna vilket skapar svårigheter i samordningen av vägarbeten etc.

**Kommentarer:** Deras tillfartsväg kommer att säkras när de två nya fastigheterna bildas. Miljö och Stadsbyggnad anser att en så liten väg inte bör läggas på föreningen.

**F** Ett bebyggande av 1:54 skulle innebära att bef murar måste rivas vilket skulle skada kulturmiljön. Detta strider mot ett antal angivna lagrum i PBL och MB.

**Kommentarer:** Se kommentar 10 L. Miljö och Stadsbyggnad kan inte se att planförslaget strider mot de angivna lagrummen i PBL eller MB.

**G** Husen på Kapelle 1:40 och 1:70 anses av kommunen vara särskilt viktiga att bevara. Att då lägga två nya tomter så nära inpå måste anses vara förkastligt. Är t o m beredd att diskutera ett förvärv av aktuell del av 1:39.

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser inte att de kulturhistoriska värdena på 1:40 och 1:70 skulle äventyras av de två nya tomterna, men Dahlberg kan givetvis kontakta ägaren till 1:39.

**H** Dagvatten från de två nya tomterna norr om 1:40 riskerar att skada huset på 1:40.

**Kommentarer:** Se kommentar 10 E.

**I** Trafiksäkerheten för alla Höjentorpsbor skulle försämrats avsevärt med utfarter mellan befintliga tomter.

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad anser det inte vara något anmärkningsvärt med att de små bostadsvägarna blir dubbelsidigt bebyggda. Så är det ju vid de allra flesta villavägar.

**14 J** Att bebygga 14 nya villatomter skulle innebära en mycket riskfylld trafiksituation under flera år, speciellt för barnen.

**Kommentarer:** Se kommentar 10 c ovan.

**K** Kommunens Miljökonsekvensbeskrivningen avseende O-alternativet är missvisande. Föreslår en annan formulering.

**Kommentarer:** Se kommentar 2 P.

**L** Trafiksituationen på Kapellvägen förbi 1:40 är helt annorlunda än den bild som kommunen ger. Eftersom det inte går att ha en fysisk avstängning på Plogvägen blir det i praktiken en ganska omfattande smittrafik på Kapellvägen förbi 1:40.

**Kommentarer:** Se bl a kommentar 2 M.

**15 Jochen Bernig o Petra Dörpinghaus, Kapelle 1:43, 23**

## februari 2004

**A Hörnavskärningen på 1:43 godtas inte. Nuvarande lösning fungerar bra.**

**Kommentarer:** Planens hörnavskärning är avsedd att gå utefter bef häck, d v s nuvarande lösning med den skillnaden att den triangel som i dag ligger ute i vägen inte behöver tillhöra 1:43.

**B Värdet på 1:43 minskar om 1:107 bebyggs. Utsikten försämras från uteplatsen och insynen ökar. Tomten kommer att ligga i skugga under större delen av dagen.**

**Kommentarer:** Tomten 1:107 är avstyckad sedan länge och har varit bebyggd. Miljö och Stadsbyggnad finner det naturligt att 1:107 åter får bebyggas och kan inte se att det blir några påtagliga olägenheter för 1:43.

**C Bebyggande av 1:41 och 1:55 medför ökad insyn och försämrar utsikten mot nordost. Ädellövträden där måste avverkas.**

**Kommentarer:** Miljö och Stadsbyggnad finner det ganska naturligt att 1:41 får bebyggas och kan inte se att det blir några påtagliga olägenheter för 1:43.

**D Trafikökningen anges till 70 bilar per dygn, men borde vara 160.**

**Kommentarer:** Varje villa beräknas i genomsnitt alstra ca 5 bilresor per dygn.

**E Miljö och Stadsbyggnad uttrycker mycket oklart hur den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga.**

**Kommentarer:** Se kommentar 8 E ovan. Det går inte att i detalj ange och styra hur ny bebyggelse ska anpassas till befintlig, utan det måste prövas individuellt i varje enskilt fall.

**F Områdets karaktär förvanskas genom en alltför tät nybebyggelse. Särskilt den nya bebyggelsen vid Höjentorpsvägen förefaller mycket tät.**

**Kommentarer:** Se kommentar 8 G ovan.

**15 G Årstidsanpassning av byggnationen förefaller orealistisk att genomföra.**

**Kommentarer:** Se kommentar 2 F ovan.

**H Kommunen måste vara huvudman för vägar, grönområde och dagvatten.**

**Kommentarer:** Se kommentar 2 O ovan.

## 16 Kjell- Åke Grehns dödsbo genom Inger Grehn, Kapelle 1:65, 1 mars 2004

**Kapelle 1:65 kan bebyggas men om ingen tillfart görs från Åbogatan måste garageinfart läggas med infart från Korngatan, vilket medför att tillgängligheten för rörelsehindrade blir dålig.**

**Kommentarer:** Det är osannolikt att 1:65 skulle gå att bebygga, dels med tanke på närheten till järnvägen, dels med tanke på terrängens lutning, dels med tanke på de geotekniska förhållandena. Därför be-

hövs ingen tillfart till ev bostadstomter på 1:65. Själva marken går dock att nå via tillfarten till kommunens pumpstation nära järnvägen samt via grönområdet mellan Höjentorp och Skogstorpet.

#### **17 TeliaSonera, 25 februari 2004**

*Förutsätter att nuvarande telekablar kan bibehålla sina nuvarande lägen.*

**Kommentarer:** Såvitt Miljö och Stadsbyggnad kan bedöma är det bara kabeln fram till Kapelle 1:50 som behöver flyttas. Den bör läggas i den nya tillfartsvägen till 1:50. Exploatören bör kontakta Telia i god tid innan den nya vägen börjar byggas.

#### **Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:**

18 Tekniska kontoret, 19 februari 2004

#### **SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET VILKA HELT ELLER DELVIS INTE HAR BLIVIT BEAKTADE**

Det finns ett antal kvarstående erinringar från samrådsskedet och tidigare planutställningar. Många har återkommit med yttranden vid den senaste utställningen.

#### **SAMMANFATTNING**

Bland sakägarna kan konstateras ett mycket brett missnöje med planförslaget. Förutom en rad ”detaljsynpunkter” finns kritik mot exploateringens omfattning samt huvudmannaskapet för allmän plats under byggtiden resp vid den framtida driften. Även ansvaret för dagvattenhanteringen berörs av många. Länsstyrelsen har godtagit planen.

#### **UNDERRÄTTELSE ENLIGT PBL 5:27 resp 5:30 mm**

Utlåtandet skickas för kännedom till samtliga fastighetsägare inom Höjentorp samt de 4 bostadsfastigheter som är direkt angränsande. Dessutom skickas utlåtandet till länsstyrelsen.

Följande ska få en överklagandeanvisning om planen antas:

Samtliga fastighetsägare inom Höjentorp samt de 4 bostadsfastigheter som är direkt angränsande.

Samfällighetsföreningen.

(Som en följd av reglerna i PBL 5:30, punkt 2, kan även mycket gamla skriftliga erinringar ge rätt att överklaga ett planantagande. För att inte riskera att någon fastighetsägare förbises, föreslår Miljö och Stadsbyggnad här ett ”totalt” utskick. Samtliga ovannämnda fastighetsägare är dessutom medlemmar i samfällighetsföreningen)

Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning enligt PBL 12:1.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna utlåtandet

att godkänna den utställda och därefter reviderade detaljplanen, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**

Håkan Björkman

Mats Windmark