



Datum 2016-02-23

Dnr: 2015/836

ARB: 578

UTLÅTANDE över detaljplan för

BJÖRBÄCK 3:3 och SMEDVALLEN 2 m.fl.

Kuröds industriområde, Uddevalla kommun

HANDLÄGGNING

Planförslag upprättat 2016-01-15 har varit utställt för granskning på Medborgarkontoret samt i Stadshuset under tiden 2016-01-22 – 2016-02-22. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohuslänningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2016-01-22. Kopia av kungörelsen skickades 2016-01-22 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2015-11-23. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-10 att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN samt SAMHÄLLSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, yttrandets datum 2016-02-11

A Samlad bedömning

Länsstyrelsens bedömer, med hänsyn till grunderna 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 (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentarer: Noteras.

B. Synpunkter på granskningshandlingen

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

Kommentarer: Noteras

2. Lantmäterimyndigheten, datum 2016-02-15

A, Huvudmannaskap

Planområdet omfattas endast av kvartersmark

Kommentar: noteras

B, Detaljplanens innehåll och utformning

Grönområden

Hur avses planområdet nås rättsligt genom befintlig infart i nordväst? Vem ansvarar för infarten från planområdet och fram till Gräskärrsvägen?

Kommentar: Gränslinjen lokalga/naturmark är reglerad som "ej avsedd att fastställas" i gällande angränsande plan från 1976. Detta för att möjliggöra in/utfart där så ansågs lämpligt vid den planens genomförande. Från planområdet fram till Gräskärrsvägen är det därför som att tolka allmän plats gata. Kommunen ansvarar för allmän plats.

C. Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Använd fastighetsindelingsbestämmelser istället för fastighetsplan. Enligt nya PBL 4 kap. 18 § krävs inte fastighetsplan utan fastighetsindelingsbestämmelser kan inrättas.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med detta.

2. Smedvallen 7, Typometern fastighets AB, Anders Wallgren 2016-02-03

A, Önskemål om förtydligande att Fastigheten Smedvallen 7 har servitut för parkering av 20 fordon på fastigheten Smedvallen 2

Kommentar: Avsnittet om servitut förtydligas med informationen.

B, Anser att servitutet kan upphävas innan parkeringsfrågan är löst. Anser att servitutet först kan upphävas när de som önskar bygga/förändra området har ersatt servitutet med samma antal parkeringsplatser. Detta skall då bekostas av exploatörerna och inte medföra någon kostnad för Smedvallen 7.

Kommentar: Detaljplanen upphäver inte några servitut utan fastigheternas rättigheter ligger kvar.

3.Smedvallen 1, Tomas Grävare AB, 2016-02-12

A, Önskemål om att en remsa naturmark på 4-6 m ska finnas kvar i tomtgräns för att säkerställa att inga ingrepp görs här. Befarar att en sprängning så nära kan orsakas skador på deras fastighet som ligger endast 3 m från fastighetsgräns. Höjdskillnaden från deras byggnad och fastighetsgräns är som mest 6 m.

Kommentar: En naturremsa här anses inte lämpligt. Vid sprängning ansvarar utföraren för att inte förorsaka någon skada på andra fastigheter.

B, Föreslår att byggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 6 m pga bl a nivåskillnader, samt att det behöver säkerställas att dagvatten från de kommande hårdjorda ytorna ej leds mot deras fastighet.

Kommentar: Planen reglerar att byggnad ej får placeras närmare tomtgräns än fyra meter. Vid det tekniska samrådet för startbesked av en byggnation måste den som bygger visa på en godtagbar markteknisk lösning. Är det stora höjdskillnader kommer mer plats än 4 meter krävas för att få till en godtagbar släntning mot fastighetsgräns. Alt behövs även en mindre stödmur byggas vid tomtgräns. Vid anläggande av stödmur i fastighetsgräns kommer ett samråd med granfastigheten krävas. Under det tekniska samrådet måste även den som bygger visa på hur dagvattnet tas om hand. Dagvattnet får ej belasta nedanför liggande fastighet.

4. Smedvallen 1, Tomas Grävare AB, tillägg till tidigare synpunkter daterade (2016-02-12), datum 2016-02-19

Befarar att den del av planområdet som behöver plansprängas kommer att användas som bergstäkt under en längre tid som kommer orsaka stora störning för granfastigheter. Som sakkunnig görs en bedömning att en lämplig färdig marknivå ligga på +56,00 till + 57,00 m för att massbalansen ska stämma. Anser för att eliminera risken för denna olägenhet bör ovanstående massabalansberäkning utföras av fristående sakkunnig bergexpert och plushöjd skrivs in i planen

Kommentar: I köpeavtalet som vid en ev exploatering kommer att upprättas mellan kommunen och exploatör kommer en tidsangivelse för ett genomförande att anges. Detta för att ett färdigställande av tomt inte ska pågå under längre tid än nödvändigt.

Vid tekniskt samråd kommer sökande behöva visa på en godtagbar markteknisk lösning (se 3B).

Följande har inga erinringar/ tillstyrker/ inga synpunkter

Trafikverket, datum 2016-02-08

E.ON elnät Sverige AB, datum 2016-02-10

Uddevalla energi, datum 2016-02-16

Tekniska avdelningarna (mark och exploatering, fastighet och gata/park)

Uddevalla energi, värme 2016-02-19

Väst vatten, datum 2016-02-16

Miljöavdelningen, datum 2016-02-16

REVIDERINGAR

Beskrivningen kompletteras enligt ovan.

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåtandet skickas för kännedom till:

Länsstyrelsen

VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT PLANANTAGANDE?

Följande ska få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas:

Länsstyrelsen samt ägaren till Smedvallen 1 kommer att få en begäran om prövning om detaljplanen antas.

Med vänlig hälsning

Samhällsbyggnad

Maria Åkerkvist

Planarkitekt