



Samrådsredogörelse

2024-01-30

1 (20)

Dnr: 2020.2386

ARB:666

Handläggare

Mohammed Shaksheru

Telefon 0046-729875174

Mohammed.shaksheru@uddevalla.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen är upprättad av Samhällsbyggnad 2024-01-30 tillhörande förslag till detaljplan för

Del av Forshälla-Bräcke 17:1, Uddevalla kommun

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse i anslutning till ett befintligt småhusområde i Forshälla-Bräcke.

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

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2023-05-30, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Samrådshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun. Planarbetet påbörjades 2022-11-15 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum.

Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-22, § 174 att detaljplanen skulle bli föremål för samråd. Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget under samrådstiden 2023-08-17 – 2023-09-28. Handlingarna har funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, stadsbiblioteket i Uddevalla/biblioteket i Ljungskile, 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.



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

STATLIGA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, 2023-09-07

Länsstyrelsen lämnar ett antal råd inför det fortsatta planarbetet gällande MKN vatten och dagvatten, natur, trafik, kulturmiljö samt barnperspektiv. Synpunkter enligt annan lagstiftning vad gäller vattenverksamhet, markavvattning och markavvattningsföretag redogörs för. Länsstyrelsen anser att buller, skyfallshantering och översvämning har hanterats på ett tillfredställande sätt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt PBL och MB

a) Förhållande till ÖP

Planområdet ligger inom området för Fräknestranden som kommunen har pekat ut som intressant för ny bebyggelse på landsbygden. Förslaget område är dock utpekat som grönområde i översiktsplanens markanvändningskarta. Kommunen bedömer att planförslaget till viss del påverkar riktlinjerna kring att bevara naturmark men att planförslaget i övrigt bedöms förenligt med utvecklingsinriktningen. Kommunen tar fram detaljplanen med utökat förfarande då planförslaget strider mot gällande ÖP.

b) Naturmiljö

Kommunen har tagit fram en naturvärdesinventering som identifierar två områden med visst naturvärde varav ett ligger inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen utifrån naturvärdesinventeringen bör motivera varför exploatering krävs inom naturvärdesobjekt 2. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen försöker möjliggöra så att de värden som finns inom naturvärdesobjekt 2 kan kvarstå och utvecklas enligt naturvärdesinventeringens rekommendationer. Angående fåglar genomförs en fågelinventering parallellt med planarbetet enligt samrådsunderlaget. Länsstyrelsen inväntar underlaget för att kunna bedöma frågan om artskyddet kring fåglar.

c) Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Kommunen har presenterat en dagvattenutredning som visar att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett sätt som följer MKN vatten. Ytor för dagvattenanordningar är säkerställda i plankartan och resonemanget är delvis införlivat i



Samrådsredogörelse

2024-01-30

3 (20)

Dnr:2020.2386

ARB:666

planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör lyfta in de rekommendationer som lämnas i utredningen i planbeskrivningen. Föreningens mängderna i dagvattnet från planområdet får inte öka jämfört med nuläget. Utredningen redovisar en förhöjd föroreningshalt för både fosfor och kväve efter exploatering jämfört med nuläget. Kommunen bör beskriva hur belastningen av näringsämnen kan minska.

d) Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen. I planförslaget framgår inte om en prövning av barnets bästa har genomförts och om barn har varit delaktiga i processen. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att göra en bedömning om hur barn påverkas av planförslaget. Kommunen bör ta ställning till planförslagets positiva eller negativa påverkan på barns bostadsmiljö, trafiksäkerhet och tillgänglighet inom och i angränsning till planområdet.

e) Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet, daterat 2023-08-23. Det konstateras i planbeskrivningen att det saknas en GC-väg längs väg 675. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter har inte förbättrats på sträckan i takt med exploateringarna som planeras och byggs som berör väg 675, Trafikverket anser att kommunen behöver ta ansvar för detta. En utbyggnad av statlig GC-väg längs med väg 675 kan endast bli verklighet genom kommunens prioritering och att sträckan kommer med i cykelplanen inom regional infrastrukturplan. Ett alternativ är att kommunen bygger i egen regi eller tillsammans med fastighetsägare utanför vägområdet.

f) Kulturmiljö

Intill planområdet ligger fornlämningen L1970:5930, fornlämningsområdet ligger inom planområdet. Som framgår av planbeskrivningen så behöver kommunen göra en ansökan om ingrepp i fornlämningsområdet. Stenmuren kommer utgöra den östra begränsningen av tillståndsgiven yta. Ansökan om ingrepp ska ställas till Länsstyrelsen enligt samma förfarande som vid den tidigare genomförda arkeologiska förundersökningen.

g) Skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit situationen vid ett skyfall för området. Det konstateras att planerad exploatering inte kommer att försämra översvämningsrisken för omkringliggande områden vid ett skyfall. Vattnet vid ett skyfall kommer att avledas genom diken till en fördröjningsyta i den södra delen av området. Kommunen har även undersökt vilken kapacitet och bredd diken behöver ha för att klara att avleda ett 100-års regn och dimensioner finns



redovisade i skyfallsutredningen. Dikena och fördröjningsytan finns även säkerställda som planbestämmelser, vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Länsstyrelsen anser därför att kommunen har hanterat konsekvenserna vid ett skyfall på ett tillfredsställande sätt.

h) Översvämningsrisk - stigande hav

Området är högt beläget och påverkas inte av stigande havsnivåer. Tillfart till planområdet sker från väg 675, Ulvesundsvägen. Vid extremt väder i framtiden kan delar av väg 675 översvämmas. Boende i planområdet har i dessa situationer fortfarande möjlighet att röra sig norrut längs med väg 675 mot Uddevalla och har därmed en säkrad utfart. Kommunen har därmed hanterat riskerna vid en översvämning till följd av förhöjda havsnivåer.

i) Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen har beskrivit bullersituationen på ett tydligt sätt och har gjort en bedömning över varför det inte behövs en bullerutredning. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter vad gäller buller.

j) Geoteknik

Statens geotekniska institut har ingen erinran mot planförslaget. SGI vill dock påtala vikten av att dagvattenhanteringen och eventuellt ökat grundvattentryck på grund av schakt eller utfyllnad för de tre sydligaste tomterna beaktas med tanke på att inte öka risk för ökad erosion mm söder om planområdet.

k) Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

l) Vattenverksamhet

Föreslagna åtgärder i planen innebär troligen arbeten i vatten och/eller anläggning i vatten vilket är vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Arbeten i vatten är anmälnings- eller tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas. I det fall åtgärderna innebär tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.



m) Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för exempelvis bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda behöver prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i de fortsatta planhandlingarna. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras, krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

n) Markavvattningsföretag

Detaljplanen berör markavvattningsföretaget Resteröd, Heljersröd m. fl. 1894 då företaget och dess båtnadsområde ligger nedströms. Markavvattningsföretag är en tillståndsgiven vattenverksamhet. Markavvattningsföretaget bör höras som sakägare i det fortsatta planarbetet. Eventuella åtgärder kan behöva godkännas av företaget.

Det är viktigt att åtgärder inte överskrider tillståndet. Detta gäller såväl arbeten i vattendraget/diket som tillförsel av vatten till vattendraget/diket (direkt eller indirekt). Vid påförsel av avloppsvatten/dagvatten kan det bli aktuellt med att ompröva företaget och bestämma en ny kostnadsfördelningslängd. Om åtgärder ska genomföras som strider mot markavvattningsföretagets tillstånd kan ett nytt tillstånd behöva sökas. Om syftet med markavvattningsföretaget inte längre finns kvar kan det vara aktuellt med en omprövning/avveckling av företaget vilket hanteras av Mark- och miljödomstolen.

o) Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

En motivering till ianspråktagandet av området med visst naturvärde ska införas i planbeskrivningen. En mer utförlig beskrivning av dagvattenutredningens förslag och rekommendationer ska införas i planbeskrivningen. En kortfattad redovisning av positiv och negativ påverkan för barn vad avser bostadsmiljö, trafiksäkerhet och tillgänglighet inom och i angränsning till planområdet ska införas i planbeskrivningen. En översiktlig bedömning av relevanta miljömål och planförslagets påverkan på dessa ska införas i planbeskrivningen. I övrigt se kommunens kommentar till Trafikverket respektive SGI:s yttrande på sida 6. Föreslagna åtgärder vid planens genomförande bedöms inte utgöra vattenverksamhet eller markavvattning. Information rörande befintligt markavvattningsföretag ska införas i planbeskrivningen.



2. Trafikverket, 2023-08-23

Trafikverket noterar att planförslaget väntas generera 62 i ÅDT och att busshållplatser finns vid anslutningen till väg 675.

I planbeskrivningen nämns att GC-väg saknas längs väg 675, vilket diskuterats genom åren mellan Trafikverket och kommunen. Väg 675 har en standard som är typisk för det mindre vägnätet och har de brister som denna typ av väg ofta har. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter har inte förbättrats på sträckan i takt med exploateringarna som planeras och byggs som berör väg 675, kommunen behöver ta ansvar för detta. En utbyggnad av statlig GC-väg längs med väg 675 kan endast bli verklighet genom kommunens prioritering och sträckan kommer med i cykelplanen inom regional infrastrukturplan. Med anledning av det regionala behovet i stort föreslår Trafikverket att kommunen bör undersöka möjligheten att bygga i egen regi och/eller tillsammans med fastighetsägare utanför vägområdet.

Kommentar

Kommunen noterar Trafikverkets önskan om anläggandet av en gång- och cykelväg längs väg 675. Ett anläggande av en gång- och cykelväg längs väg 675 ska dock vägas mot andra angelägna kommunala investeringar gällande infrastruktur. Det aktuella planförslaget har en begränsad påverkan vad avser tillskottet av oskyddade trafikanter och ett anläggande av en gång- och cykelväg bedöms inte vara en förutsättning för ett genomförande av planförslaget.

3. Skogsstyrelsen, 2023-08-24

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Kommentar

Noteras.

4. SGI, Statens Geotekniska institut, 2023-09-05

SGI har ingen erinran mot planförslaget. SGI vill dock påtala vikten av att dagvattenhanteringen och eventuellt ökat grundvattentryck på grund av schakt eller utfyllnad för de tre sydligaste tomterna beaktas med tanke på att inte öka risk för ökad erosion mm söder om planområdet.

Kommentar

Kommunen tar med sig frågan avseende dagvattenhantering och grundvattentrycket och dess eventuella påverkan på erosionsproblematik.



KOMMUNALA INSTANSER

1. Kultur och fritid Uddevalla kommun, 2023-09-28

Kultur och fritid ser positivt på de två föreslagna stråken som kopplar till skogsområdet i öst. Dock vill Kultur och fritid se ett tydliggörande att exploatören ansvarar för att stråken hålls öppna och att det görs tydligt att de är tillgängliga för allmänheten.

Kultur och fritid anser att planbestämmelserna bör styra form och färgsättning med hänsyntill kulturlandskapet samt att höjdskillnad i marknivåförändring regleras till 0,5 meter för att minimera ingrepp i landskapet.

Kommentar

Skötsel av den allmänna platsen, inklusive de föreslagna stråken, kommer att belasta en gemensamhetsanläggning, då huvudmannskapet i detaljplanen är enskilt. De fastigheter som ska förvalta gemensamhetsanläggningen via en samfällhetsförening bestäms av lantmäteriet genom beslut i en lantmäteriförrättning.

Omkringliggande bebyggelse har ett blandat arkitektoniskt uttryck och bebyggelsen ligger inte inom ett område utpekad som en värdefull bebyggelsemiljö i gällande Kulturmiljövårdsprogram. I den intilliggande detaljplanen för Bräcke Strand har det inte införts några planbestämmelser med avsikt att reglera form eller färgsättning. Med avseende på detta bedömer kommunen att en sådan reglering inte är nödvändig inom det aktuella detaljplaneområdet.

Viss anpassning av planerade tomter till tillfartsväg är ofrånkomlig. Kommunen bedömer dock inte att några större ingrepp är nödvändiga och att det inte finns skäl att införa specifika planbestämmelser med avseende på marknivåer.

2. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2023-09-06

a) Dagvatten:

- Lantmäteriet anser att dagvattenanläggningar inom detaljplanen bör ha en ordnad förvaltning som säkerställer dess funktion. Diket som i detaljplanen benämns n2 bör också ingå i den gemensamma dagvattenanläggningen.
- Lantmäteriet betonar att om en gemensamhetsanläggning för dagvattenavledning ska kunna bildas så får det inte bedömas innebära markavvattning.
- Det bör klargöras i planbeskrivningen vad i dagvattenanläggningen som kan vara tillståndspliktigt.
- Det bör förtydligas att dagvatten inom planområdet inte ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet.



Samrådsredogörelse

2024-01-30

8 (20)

Dnr:2020.2386

ARB:666

- Det bör klargöras vad dagvattenanläggningen ska omfatta som villkorar startbesked.
- Planbeskrivningen bör förklara varför planområdets sydöstra del har sin dagvattenavrinning mot sydost och inte mot dagvattenanläggningen.

b) Vägar:

Lantmäteriet lyfter att det har lämnats en ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för vägar och grönområden inom det åt väster angränsande planområdet, Bräcke-Strand. Handläggningen av ärendet avvaktar tills frågan om den nya planen (som överklagats) har avgjorts. Därmed finns det för tillfället inte någon ordnad förvaltning via gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för vägarna som leder fram till planområdet. Fastigheter som bildas inom det nya planområdet kommer då att behöva delta i gemensamhetsanläggning för vägar inom det angränsande planområdet. För att det nya planområdet ska kunna nås via planlagd vägmark så förutsätter det att den angränsande överklagade detaljplanen vinner laga kraft. Det bör klargöras om ett antagande av denna plan behöver invänta avgörande av den angränsade planen.

c) Plankartan:

- Fastighetsgränser åt norr och söder är osäkra till sitt läge och behöver fastighetsbestämmas för att bli rättsligt klara.
- Dike **n2** rekommenderas läggas inom allmän plats Natur med precisering dagvattendike. Om det ska ligga inom kvartersmark bör det ges bestämmelsen **g**.
- För digitala planer får det bara vara en reglering per bestämmelse. Vid flera regleringar så får uppdelning ske på flera bestämmelser. Gäller för bestämmelse **h** och **p**.

I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Förtydliganden avseende dagvattenhantering, dess planerade anläggningar samt deras bildande och skötsel ska införas i planbeskrivningen.

Detaljplanen för Bräcke-Strand vann laga kraft 2023-09-12, vilket säkerställer att det aktuella planområdet kan nås via planlagd vägmark.

En fastighetsbestämning har beställts.

En översyn av användning och egenskapsbestämmelser avseende planerad dagvattenanläggning ska ske. Dagvattenanläggningen föreslås framöver helt ligga inom allmän platsmark i linje med Lantmäteriets yttrande.

En korrigerig avseende planbestämmelserna h och p ska ske.



3. Västvatten, 2023-09-08

- Genomgående i texten behöver Uddevalla kommun bytas ut mot Uddevalla Vatten AB när det kommer till frågor gällande vatten och spillvattenledningar.
- Fastighetsindelningen ska vara klar när spill- och vatten byggs ut,
- Vem som ansvarar för bildandet av den nya gemensamhetsanläggningen samt hur det säkerställs.
- Hur skötseln av tekniska anläggningar säkerställs.
- Uddevalla Vatten bygger ut vatten och spillvattenledningar på allmän plats. Det finns inget VA-avtal inom verksamhetsområdet.
- Fastighetsindelningen ska vara klar innan vatten och spillvattenledningar byggs ut på allmän plats.
- Området ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inte verksamhetsområde för vatten och avlopp.
- Har en behovsutredning för dagvatten gjorts?

I övrigt har Västvatten inga synpunkter.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen avseende vatten- och spillvattenledningar korrigeras så att Uddevalla Vatten AB står som ansvarig. Detaljplanen kan inte reglera när fastighetsindelningen ska ske. En utökad beskrivning avseende dagvattenanläggningens tillkomst och förvaltning ska inarbetas i planbeskrivningen. Information om det kommunala verksamhetsområdet införs i planbeskrivningen. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för både den aktuella planen och detaljplanen för Bräcke strand, en behovsutredning bedöms inte vara nödvändig.

4. Kommunstyrelsen, Uddevalla kommun, 2023-09-27

Planförslaget är inte förenligt med gällande översiktsplan (ÖP).

I översiktsplanen är området utpekat som ett grönområde på Fräknestranden. Detta innebär att bebyggelseutveckling ej ska ske i grönområden och på jordbruksmark samt att gröna stråk och jordbruksmark ska ses som sammanhängande naturmiljöer från öst till väst och denna landskapsbild ska bevaras i hela området, särskilt Fräknestrandens centrala delar.

Planansökan fick positivt planbesked 2020 utifrån bedömning i ÖP 2010, där ställningstagande saknades till alla ytor på Fräknestranden. I tjänsteskrivelsen från 2020 står det bland annat att en förtätning av befintlig bebyggelse går i linje med översiktsplanens intentioner så länge andra viktiga värden inte påverkas negativt.

I ÖP 2022, antagen 220608, är all mark bedömd och ingår i områdestyper med specifika ställningstaganden vilket ändrar förutsättningarna från planbeskedet för denna detaljplan.



Med anledning av ovanstående efterfrågar Kommunledningskontoret en tydligare redogörelse för fastighetens gröna värden, i det avseende detaljplanen inte överensstämmer med gällande översiktsplan, och hur de påverkas vid en framtida exploatering.

Kommentar

En naturvärdesinventering samt en fågelinventering har tagits fram i samband med planarbetet där naturvärden inom det berörda området har inventerats och beskrivits. Endast ett mindre område med "visst naturvärde" (klass 4) kommer att påverkas vid exploatering. Fågelarter bedöms inte påverkas på lokal, regional eller nationell nivå. Möjligheten att upprätta en tillfredställande nivå för fågelarternas population påverkas därmed inte. En utökad beskrivning av naturvärdena och vilken påverkan planförslaget får på inventerade värden ska införas i planbeskrivningen.

5. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Gata och parkförvaltningen, 2023-09-06

- Plankartan behöver kompletteras med att allmän plats ska ha enskilt huvudmannaskap.
- I planhandlingarna benämns de två föreslagna gångstråken på vissa ställen som gång- och cykelväg, gc-väg och GCVÄG. I plankartan anges de som gc-väg. De ska alla benämnas som gångstråk.
- Det nämns att det 1,5 km till närmsta förskola. Om möjligheten finns att gå dit på ett säkert sätt så bör det skrivas ut i texten.

Kommentar

Att allmän plats är enskilt anges redan på plankartan. Hur de två planerade stråken ska benämnas i handlingarna ska ses över. Text avseende möjligheten att ta sig till närmsta förskola ska införas i planbeskrivningen.

6. Räddningstjänsten, Uddevalla kommun, 2023-09-01

Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslaget på detaljplan.

Kommentar

Noteras.

7. Uddevalla energi Elnät, 2023-08-23

Uddevalla energi Elnät har inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

8. Uddevalla energi Värme AB, 2023-08-18

Uddevalla energi Elnät har inget att erinra.



Kommentar

Noteras.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Bohusläns Museum, 2023-09-12

d) Bebyggelse

Bohusläns museum önskar att detaljplanen reglerar att bebyggelsen varsamt anpassas till terrängen så att bland annat sprängning i fast berg inte blir nödvändigt för grundarbeten, ledningsschakter och vägdragnig.

e) Fornlämningar

En boplats är belägen inom planområdet. I en arkeologisk förundersökning gjord 2022 påträffades inga anläggningar men fynd av flinta påträffades. Inom området har det även påträffats två övriga lämningar i form av husgrunder. Hänsyn till dessa bör tas i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen har meddelat att den planerade exploateringen innebär ingrepp i fornlämning, vilket kräver Länsstyrelsens tillstånd. Med hänsyn till fornlämningarnas art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett sådant tillstånd kommer att förenas med villkor om arkeologisk undersökning.

Enligt planbeskrivningen framgår att "Länsstyrelsen har meddelat, att byggnation kan accepteras inom fornlämningsområdet under förutsättning att inga ingrepp görs i den stenmur som avgränsar fornlämningen". Bohusläns museum finner, att samråd sker med Länsstyrelsen inför fortsatt exploatering för att klargöra om fortsatta arkeologiska insatser kan komma att bli aktuella.

Kommentar

Viss anpassning av planerade tomter till tillfartsväg är ofrånkomlig. Kommunen bedömer dock inte att några större ingrepp är nödvändiga och att det inte finns skäl att införa specifika planbestämmelser med avseende på marknivåer.

De två övriga kulturhistoriska lämningarna i den norra delen av planområdet kommer inte att bevaras vid exploatering.

Samråd kring berörd fornlämning ska ske med länsstyrelsen. Information kring förfarandet vid eventuellt ingrepp i fornlämning införs i planbeskrivningen.

2. Vattenfall Eldistribution, 2023-09-04

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därmed inget att erinra.

Kommentar

Noteras.



3. Telia Skanova, 2023-08-18

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag och har därmed inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Noteras.

4. Bräcke fastighetsförening, 2023-08-21 och 2023-09-04

Föreningen ifrågasätter vem som bekostar eventuellt slitage på vägar under byggnationen av de nya bostäderna.

Föreningen lyfter vikten av fler mötesplatser för fordon då de nya bostäderna medför fler trafikrörelser i området.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte ansvaret för slitage under byggtiden. Generellt har exploatören/byggherren ett ansvar för att kompensera för skador som uppstår under byggnationen. Mötesplatser inom det befintliga området kan inte regleras inom den aktuella detaljplanen.

5. Fastighetsägare 1, 2023-09-25

- Önskar se konsekvensanalys hur djurhållning och jordbruksmark påverkas av planerad bebyggelse.
- Hur kommer den planerade dagvattendammen att utformas för att undvika läckage mot jordbruksmarken nedanför?
- Vart kommer dagvattnet ledas?
- Det bör skrivas in i förrättningen att de diken som ska leda bort dagvatten ska göras iordning och underhållas.
- Stengärdesgården mellan Forshälla Strand 11:1 och Forshälla Bräcke 1:17 ska bevaras.
- Blocknedfall i bäckravinen ska åtgärdas av exploatören.
- Krav på geoteknisk utredning för Forshällaån
- Eventuella jordras i området ska åtgärdas av exploatören.

Kommentar

En beskrivning av planförslagets påverkan på jordbruksmarken i söder ska införas i planbeskrivningen. En exakt utformning av planerad dagvattendamm kommer inte att regleras i detaljplanen. Dagvattenutredningen ska redovisa en principlösning som innebär att avrinningen, som sker mot söder, inte ökar efter exploatering. Lantmäteriet ansvarar för kommande förrättningar och krav på underhåll kan inte ställas i detaljplanen. Stengärdesgården mot Forshälla-Strand



11:1 bedöms inte påverkas av planförslaget. Byggherren är generellt ansvarig för skador som uppstår under byggtiden.

6. Fastighetsägare 2, 2023-09-22

- Utred möjligheterna till en alternativ väg så att Madhagsvägen inte överbelastas, framför allt under byggnation.
- Är inte alternativa tillfarter möjliga bör byggherren anordna fler mötesplatser för fordon längs Madhagsvägen.
- Ny bebyggelse bör harmonisera med befintlig avseende tomtstorlek och våningsantal.
- Mycket viktigt att dagvattenavrinning sker utan att fastigheter och vägar nedströms påverkas.
- Vem ansvarar för skötseln av diken och dammar?
- Vem har fattat beslut om VA-anlutningen upp mot det planerade området?

Kommentar

Kommunen har studerat alternativa vägar och bedömt att en etablering av en ny väg inte är lämplig med hänsyn tagen till bland annat väglutningar, ingrepp i naturen och ianspråktagande av natur och jordbruksmark. Breddning av mötesplatser på befintlig väg kan inte regleras inom den aktuella detaljplanen. Föreslagna nockhöjder för huvudbyggnader och komplementbyggnader motsvarar höjderna i intilliggande detaljplan. Kommunen har bedömt att föreslagen reglering med hänsyn till tomtstorlek och våningsantal är lämplig. Dagvattenutredningen ska revideras för att säkerställa att påverkan på befintliga fastigheter minimeras. Skötsel av diken och damm ska ske genom att en gemensamhetsanläggning bildas och skötsel ansvarar en samfällighetsförening för. Inga formella beslut är fattade kring en Va-anlutning. Lämpligheten för bebyggelse och påkoppling av vatten och avlopp prövas i samband med pågående detaljplanearbete.

7. Fastighetsägare 3, 2023-09-28

- Planhandlingarna bör tydligare redovisa vad för bebyggelse som kommer byggas så att sakägare får bättre underlag att yttra sig om.
- Ny bebyggelse ska harmoniera med närliggande områden
- De planerade husen avviker från närliggande bebyggelse vad gäller tomtstorlek, placering på tomten och val av hustyp.
- Små tomter kommer uppmuntra till större byggnadsvolymer vilket inte kommer stämma överens med närliggande bebyggelse.
- Parhus och radhus skulle drastiskt förändra områdets karaktär.
- Risk att området blir mer utsatt för buller då skogsområdet mot motorvägen kommer tas bort för att göra plats för byggnationen.



- Madhagsvägen är en lång, smal och grusad uppförsläcka med djupa diken som saknar riktiga mötesplatser. Vägen är inte gjord för att alla bostäder blir åretruntboenden och definitivt inte för att ytterligare fastigheter tillkommer som måste köra hela vägen upp till topp för att komma till sin bostad.

Kommentar

En mer utförlig beskrivning av möjlig bebyggelse inom planområdet ska införas i planbeskrivningen. Föreslagna nockhöjder för huvudbyggnader och komplementbyggnader motsvarar höjderna i intilliggande detaljplan. Kommunen bedömer att föreslagen reglering är lämplig med hänsyn tagen till omkringliggande bebyggelse. Avverkning av skog vid ett plangenomförande bedöms ha en mycket begränsad effekt på bullerstörningar österifrån. Breddning av mötesplatser på befintlig väg kan inte regleras inom den aktuella detaljplanen. Kommunen bedömer att den begränsade ökningen av trafiken som ett genomförande av planförslaget får är acceptabelt med bakgrund i befintlig tillfartsväg i form av Madhagsvägen.

8. Fastighetsägare 4 och 5 2023-09-22 och 2023-09-28

Bebyggelse

- Otydligt vad för bebyggelse planförslaget kommer resultera i. Förslaget reglerar inte typ av hus, våningsantal, eller placering på tomten vilket gör det svårt att föreställa sig hur det kommer harmoniera med närliggande bebyggelse.
- Planbeskrivningen benämner området som villaområde för helårsboende vilket inte stämmer när det i själva verket är ett fritidshusområde för främst delårsboende.
- Den föreslagna bebyggelsen stämmer inte överens med befintlig. Detaljplanens syfte att bygga upp till 13 bostäder på en yta på 9 500 m² innebär att de avstyckade tomterna blir drygt hälften så stora som de närliggande tomterna på cirka 1 200 m². Den nya bebyggelsen blir större än den närliggande och tillåts byggas samman vid tomtgräns. Detaljplanen bör reglera minsta fastighetsstorlek på 1200 m², 4,5 meter respektive 1 meter till tomtgräns, i huvudsak enplanshus, byggnader ska anpassas till terrängen och naturinslag ska bevaras på tomterna.

Natur

- Den nya bebyggelsen kommer avsevärt begränsa tillgängligheten till den närliggande naturen.
- Exploatering i området kommer inskränka på fåglars habitat och viktiga naturvårdsobjekt som tallar och ovanliga svampar kommer att försvinna.

Trafik

- Madhagsvägen är underdimensionerad för ökad trafik och det finns få mötesplatser för passerande fordon.



Samrådsredogörelse

2024-01-30

15 (20)
Dnr:2020.2386
ARB:666

- Viktiga rekreativa värden försvinner när de nya tillfartsvägarna tar viktiga grönområden i anspråk.
- En av infartsvägarna kommer förläggas direkt norr om fastighetsägarens tomt vilket kommer försämra deras boendemiljö.
- Den ökade trafiken kommer innebära säkerhetsrisker för barn, både under byggtiden och efter genomförande.
- Infarten från väg 675 till Saltsåvågen kan bli en trafikfara av den ökade trafiken. Infart till planområdet bör ske från ett annat håll.

Vatten

- Det ska garanteras att utbyggnad av dagvattenanläggningar inte kommer skada närliggande fastigheter och vägar. Diken måste anläggas på båda sidor av infartsvägen.
- Det föreslagna krossdiket bör placeras utanför kvartersmark och borde ingå i en gemensamhetsanläggning för att säkra att det omhändertas.

Kommunens ansvar

- I det nyligen lagakraftvunna området Lärkhöjden, cirka 500 meter från planområdet, är 11 av 20 tomter fortfarande osålda. Kommunen bör inte exploatera skogsområden för utbyggnad av bostäder förrän det finns behov för dem.
- I Uddevallas översiktsplan är planområdet utpekad som natur/grönområde. Fastighetsägaren anser att förslaget borde avslås i sin helhet.

Kommentar

En mer utförlig beskrivning av möjlig bebyggelse inom planområdet ska införas i planbeskrivningen. Föreslagna nockhöjder för huvudbyggnader och komplementbyggnader motsvarar höjderna i intilliggande detaljplan. Kommunen bedömer att föreslagen reglering är lämplig med hänsyn tagen till omkringliggande bebyggelse. Planförslaget medger att en annan typ av bebyggelse, exempelvis radhusbebyggelse, kan uppföras inom planområdet än den som finns i intilliggande småhusområde som domineras av friliggande villor. Kommunen bedömer att en sådan flexibilitet är önskvärd. En naturinventering och en fågelinventering har tagits fram i samband med planarbetet. Kommunen bedömer att de ingrepp i naturen som blir en konsekvens av att mark avsätts för tomt och gatumark är acceptabel med bakgrund i framtagna utredningar. Två mindre stråk, med syfte att tillåta passage genom området till naturmark i öster, ingår i planförslaget. Den begränsade trafikökning som ett genomförande av planförslaget ger bedöms acceptabel med hänsyn tagen till ökad störning samt trafiksäkerhet. Breddning av mötesplatser på befintlig väg kan inte regleras inom den aktuella detaljplanen. Kommunen har studerat alternativa vägar och bedömt att en etablering av en ny väg inte är lämplig med hänsyn tagen till bland annat väglutningar, ingrepp i naturen och ianspråktagande av natur och jordbruksmark. Dagvattenutredningen ska revideras för att säkerställa att påverkan på befintliga fastigheter minimeras. En gemensamhetsanläggning avses skapas där en samfällighetsförening ansvarar för skötsel av



dagvattenanläggningen. Kommunen är inte exploatör utan prövar lämpligheten för bebyggelse inom det aktuella området. Översiktsplanen är endast vägledande och ej bindande. Planförslaget har ansetts ligga i linje med den generella utvecklingsinriktning som kommunen har angett för Fräknestrandsområdet.

9. Fastighetsägare 6, 2023-09-28

Fastighetsägaren önskar se en lösning för att avlasta Saltåvägen med alternativa vägförslag eftersom den redan är hårt trafikerad. Främst under byggtiden men gärna permanent framöver.

När vatten och avlopp anlades användes en tillfällig väg från Norra Åtorpsvägen till väg O675, Ulvesundsvägen, som fungerade väl och avlastade en stor bit av Saltåvägen. Denna lösning skulle kunna vara fördelaktig att införa igen.

Kommentar

Kommunen har studerat alternativa vägar och bedömt att en etablering av en ny väg inte är lämplig med hänsyn tagen till bland annat väglutningar, ingrepp i naturen och ianspråktagande av natur och jordbruksmark.

10. Fastighetsägare 7, 2023-09-27

Fastighetsägarna önskar se en ny infartsväg till området då dagens koppling via Saltåvägen är otrygg och trafikbelastningen förväntas öka under och efter planens genomförande. En ny koppling föreslås från Madhagsvägen mot Resteröd, alternativt en koppling från Norra Åtorpsvägen mot väg O675, Ulvesundsvägen.

Kommentar

Kommunen har studerat alternativa vägar och bedömt att en etablering av en ny väg inte är lämplig med hänsyn tagen till bland annat väglutningar, ingrepp i naturen och ianspråktagande av natur och jordbruksmark.

11. Fastighetsägare 8, 2023-09-26

Fastighetsägarna har egenborrad brunn på sin fastighet och befarar att eventuella sprängningar inför byggnation kan komma att skada denna.

Fastighetsägarna befarar att dagvatten från de nya, höge belägna tomterna kommer att rinna ner på de befintliga. Fastighetsägaren önskar därför se anläggandet av en kulvert på deras sida Madhagsvägen som kan leda om dagvattnet till andra sidan vägen.

Åsikter om storleken på de nya tomterna och husen; en minsta fastighetsstorlek på cirka 730 m² och en bruttoarea på 280 m² kommer inte stämma överens med den angränsande bebyggelsen.

Om området omklassas till bostadsområde för helårsboende, samt byggs ut med upp till 13 nya bostäder, kommer det innebära stora belastningar på Madhagsvägen. Redan idag saknar vägen mötesplatser för fordon att passera. I nuvarande skick är vägen också känslig för stora regnmängder.



Madhagsvägen är smal och det finns en risk att ökad trafik kan leda till olyckor.

Fastighetsägarna belyser att det finns viktiga naturvärden i området, som Gröngöling, stor svart-vit-röd hackspett, samt motaggssvamp.

Kommentar

Exploatören/byggherren är ansvarig för skador som kan uppkomma under byggskedet. Dagvattenutredningen ska revideras för att säkerställa att påverkan på befintliga fastigheter minimeras. Planförslaget medger att en annan typ av bebyggelse, exempelvis radhusbebyggelse, kan uppföras inom planområdet än den som finns i intilliggande småhusområde som domineras av friliggande villor. Kommunen bedömer att en sådan flexibilitet är önskvärd. Breddning av mötesplatser på befintlig väg kan inte regleras inom den aktuella detaljplanen. Den begränsade trafikökning som ett genomförande av planförslaget ger bedöms acceptabel med hänsyn tagen till ökad störning samt trafiksäkerhet. En naturinventering och en fågelinventering har tagits fram i samband med planarbetet. Kommunen bedömer att de ingrepp i naturen som blir en konsekvens av att mark avsätts för tomt och gatumark är acceptabel med bakgrund i framtagna utredningar.

12. Fastighetsägare 9, 2023-09-28

Den nya bebyggelsen bör harmonisera med befintlig vad gäller tomt- och husstorlek. Minsta fastighetsstorlek bör höjas till minst 1000-1100 m² och byggnadsarean bör ökas för att öka incitamentet till att bygga envåningshus.

Att reglera minsta fastighetsstorlek till 1000-1100 m² medför att färre hus kan byggas vilket minskar belastningen på Madhagsvägen.

Exploatören bör ansvara för att anlägga mötesfickor Saltåvägen och Madhagsvägen.

Exploatören bör ansvara för omhändertagandet av dagvatten från de planerade tillfartsvägarna så att detta inte skadar Madhagsvägen.

Det föreslagna dagvattendiket bör placeras i ett natursläpp mellan befintligt naturområde och planerade kvartersmark.

Kommentar

Planförslaget medger att en annan typ av bebyggelse, exempelvis radhusbebyggelse, kan uppföras inom planområdet än den som finns i intilliggande småhusområde som domineras av friliggande villor. Kommunen bedömer att en sådan flexibilitet är önskvärd. Breddning av mötesplatser på befintlig väg kan inte regleras inom den aktuella detaljplanen. Dagvattenutredningen ska revideras för att säkerställa att påverkan på befintliga fastigheter minimeras.



13. Fastighetsägare 10, 2023-09-28

Fastighetsägarna skriver att utbyggnationen av fler bostäder kommer innebära en ökad belastning på den befintliga tillfartsvägen, både under och efter planens genomförande. Lantmäteriet har tidigare bedömt att vägen inte får belastas med för tunga material. Vem ansvarar för eventuellt slitage på vägen under byggnationen?

Fastighetsägarnas privata infart används ofta för backmanövrar då vägen är för trång för att vända på annat sätt. Detta har redan medfört skador på den avloppsledning som finns under infarten och det befaras att ytterligare trafik kommer innebära fler skador. Med anledning av detta förväntar sig fastighetsägarna att avloppsledningen inspekteras innan och efter planens genomförande så att de inte behöver bekosta eventuella skador.

Fastighetsägarna lyfter att det inte fanns några planhandlingar utställda på Ljungskiles bibliotek under samrådsperioden.

Kommentar

Exploatören/byggherren är ansvarig för skador som kan uppkomma under byggskedet.

14. Fastighetsägare 11, 2023-09-27

Fastighetsägaren saknar information gällande tillgängligheten till de nya tomterna, särskilt under planens genomförande, samt vem som bekostar eventuellt slitage på vägar och andras uppfarter vid backmanövrar. En alternativ vägdragning läggs fram, där den nya tillfartsvägen i stället ansluter till Resteröd åt söder.

Kommentar

Exploatören/byggherren är ansvarig för skador som kan uppkomma under byggskedet. Kommunen har studerat alternativa vägar och bedömt att en etablering av en ny väg inte är lämplig med hänsyn tagen till bland annat väglutningar, ingrepp i naturen och ianspråktagande av natur och jordbruksmark.

15. Fastighetsägare 12, 2023-09-27

Jord- och skogsbruk

Fastighetsägaren uppger att åker/betesmark öster om planområdet kan bidra till ökad lukt och flugor under sommartid. Skördande av vall och spannmål kan innebära störande buller och dammbildning både dag och nattetid. Skogsridån i planområdets östra del fyller en viktig funktion som barriär mot detta och det hade varit gynnsamt om den hade kunnat vara lika bred även i dess sydöstra del. Det



bör också tydligt framgå i planhandlingarna att det i närområdet bedrivs ett aktivt jordbruk som kan innebära störningar.

Ytvatten

Ytvattnet från de sydligaste tomterna rinner enligt dagvattenutredningen åt sydöst och kommer direkt att belasta gränsdike mellan Bräcke 17:1 och Grohed 1.3 och vidare direkt ner mot Forshälla ån. Det bör i plan-handlingarna framgå att exploatören är ansvarig för dessa diken och att angränsande fastigheter inte ska behöva bistå med ersättning för underhåll av dem.

Dagvattendamm

Vart ska utloppsvattnet i den föreslagna dammen ledas? Hur kommer dammen att tätas mot åkermarken söderut så att den inte blir sank och vattensjuk?

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras med information i enlighet med yttrandet avseende jord- och skogsbruk i anslutning till planområdet. Dagvattenutredningen ska revideras för att säkerställa att påverkan på befintliga fastigheter minimeras

SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Plankarta

- Ytor inom planområdet avsedda för dagvattenhantering/dagvattenanläggning placeras inom allmän platsmark i enlighet med lantmäteriets yttrande. Området avsett för dagvattenhantering i planområdets södra del utökas och fördröjningskapaciteten preciseras.
- De två mindre stråk med syfte att möjliggöra passage österut placeras inom användningen Natur med egenskapen ”gångstråk” i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande.
- Översyn av planbestämmelser i enlighet med lantmäteriets yttrande.
- Villkor för startbesked inom kvartersmark ska även omfatta utbyggnad av användningen GATA i planområdet.
- Reviderade placeringsbestämmelser införs för att begränsa det högsta antalet radhusenheter som får uppföras intill varandra till högst tre stycken

Planbeskrivning

- Förtydliganden enligt ovan angivna kommentarer



Samrådsredogörelse

2024-01-30

20 (20)

Dnr:2020.2386

ARB:666

- Införande av beskrivning av framtagna fågelinventering

Övrigt

- Fastighetsbestämning har beställts.
- Dagvattenutredningen har reviderats.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Mohammed Shaksheru
Planarkitekt