



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Antagen: 12 juni 2013
Lagakraft: 8 november 2013

Arb 537

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande ändring av detaljplaner samt upphävande av mindre del av två detaljplaner i

KISSLEBERG

Herrestads församling, Uddevalla kommun

Planändringen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2013-03-21

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDEN

Detaljplanearbetets enda syfte är att pröva möjligheten till förändringar av huvudmannaskapet för allmän plats i Kissleberg. Det kan också uttryckas i frågorna: Vem ska förvalta "allmän plats, vägar/gator" respektive vem ska förvalta "allmän plats park/natur"; Kommunen och/eller samfällighetsföreningen?

Det finns två versioner av samrådshandlingarna:
Version 1 är upprättad 2012-03-09 och version 2 är upprättad 2012-10-23. I den första versionen förordade Miljö och Stadsbyggnad att kommunen blir huvudman för all allmän plats.
Efter diskussioner med styrelsemedlemmar och med kommunala tjänstemän upprättades samrådsversion 2 där Miljö och Stadsbyggnad föreslog att det ska bli kommunalt huvudmannaskap för huvuddelen av "allmän plats, vägar/gator" samt för två lekplatser, tennisbana/aktivitetsyta (vid infarten) samt några körvägar som i dag formellt ligger på parkmark. Kommunen ska dock inte bli huvudman för "vägen/torget" vid Herrestad-Åker 1:67, innanför Talmansvägen 27. Huvudmannaskapet för resterande "allmän plats park"/grönytor föreslås ligga kvar på Åker-Kisslebergs vägförening (ÅKV).

Planförslag 1, upprättat 2012-03-09, har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser. (Se sändlistan). Berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningar fick meddelande om att förslaget var utställt för plansamråd på Norgårdens bibliotek, i Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida. Önskat sista svarsdatum var 2012-09-28.

Planförslag 2, upprättat 2012-10-23, har skickats för samråd till Tekniska Nämnden. (Se sändlistan). Berörda fastighetsägare och samfällighetsföreningar fick meddelande om att förslaget var utställt för plansamråd i Norgårdens bibliotek, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida. Önskat sista svarsdatum var 2012-11-26.

Förutom att Miljö och Stadsbyggnad har förändrat sitt förslag/förordande är planhandlingarna relativt lika varandra. Miljö och Stadsbyggnad ser inget problem för diskussionen om sakfrågan att vissa myndigheter, framför allt Länsstyrelsen, enbart har fått möjlighet att yttra sig i det första samrådet. De mycket "tung" samrådsinstanserna i sakfrågan; Kisslebergs fastighetsägare, samfällighetsföreningen och Tekniska Nämnden, fick möjlighet att yttra sig även i det senare samrådet.

Ett informations- och samrådsmöte för berörda sakägare har hållit i Östraboskolans aula 2012-11-08. Representanter för Tekniska kontoret samt Miljö och Stadsbyggnad deltog.

Allmän inledande kommentar

Man kan se det som en rättvisefråga att kommunen borde sköta alla gator inom tätorten, t ex definierad som Uddevalla stad och Herrestad öster om E6. Grundregeln i Plan- och Bygglagen är ju dessutom att kommunen är huvudman för allmän plats. Se PBL 4:7. Dock kan det vara motiverat med undantag i t ex omvandlingsområden eller i andra typer av områden med en tradition av enskilt huvudmannaskap. När det gäller grönområden är det samma lagregler och även här kan man diskutera rättvisaspekter. Dock är det nog ganska vanligt att fastighetsägare delvis gör skötselinsatser på kommunala grönområden utanför tomten eftersom man vill ha en mer intensiv skötsel än den som ingår i kommunens praxis. Skötsel av grönytor upplevs nog heller inte så betungande av villaägare som det skulle vara om villaägarna sköter ett helt gatunät.

Det är intressant att jämföra med Tekniska kontorets pågående utredning om huvudmannaskapet för allmän plats.

Det är relativt få villaägare som har inkommit med skriftliga synpunkter under plansamråden.

Miljö och Stadsbyggnads sammanfattande bedömning samt förslag återfinns på sista sidan.

SAMRÅD 1

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER

samt

MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 2012-05-21

1 A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att ändring av detaljplaner samt upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentarer: Noteras

1 B Vid upphävande av en plan är förfarandet detsamma som vid upprättande av en plan. Det måste framgå vad upphävandet i förlängningen syftar till samt konsekvenserna av upphävandet, vilket behöver klargöras till utställningen.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras.

2 Vattenfall, 2012-05-14

Redovisar vilka anläggningar man har och vilka allmänna regler som gäller vid t ex flyttning av anläggningar. Önskar E-områden för transformatorstationer samt u-områden för 10kV kablar på tomtmark.

Kommentarer: Planarbetets enda syfte är att pröva förändringar av huvudmannaskapet för allmän plats. Detaljplanearbetet förenleder inga flyttningar av ledningar. Även om kvartersmark ingår i ändringsområdet ser Miljö och Stadsbyggnad inga möjligheter att i detta planarbete t ex lägga in u-områden eller E-områden för bef anläggningar.

3 Skanova, 2012-03-14

Redovisar vilka anläggningar man har och vilka allmänna regler som gäller vid t ex flyttning av anläggningar.

Kommentarer: Planarbetets enda syfte är att pröva förändringar av huvudmannaskapet för allmän plats. Detaljplanearbetet förenleder inga flyttningar av ledningar.

4 Lantmäteriet, 2012-09-26

Föreslår en hel del kompletteringar av beskrivningarna.

Kommentarer: Se lantmäteriets yttrande för en mer komplett bild av deras önskemål. Planhandlingarna är justerade.

5 Nina Rönnborg o Marin Karlsson, 2012-04-15

5 A *Varför kan inte planen behandla trafiksäkerhetsåtgärder etc? Vad innebär det att frågorna behandlas i särskild ordning?*

Kommentarer: Plan- och Bygglagen medger inte att detaljplaner reglerar trafikmängder, sänkta hastigheter, stopp för tung trafik, bestämmelser om förbud mot genomfartstrafik, vägstandard etc. Frågor av denna typ behandlas genom beslut i Trafiknämnden/Tekniska Nämnden. Om kommunen inte är huvudman kan flera av frågorna beslutas i samfällighetsföreningen. Kommunen har samma intresse som de boende av att dessa frågor löses och Tekniska kontorets gata/parkavdelning arbetar med frågorna tillsammans med bl a styrelsen för Åker Kisslebergs vägförening.

5 B *Varför var inte frågorna förankrade i Tekniska Nämnden innan plansamrådet påbörjades?*

Kommentarer: Vid samrådet får var och en lämna sina synpunkter. Även om Tekniska Nämndens synpunkter är mycket viktiga så är även alla andras synpunkter mycket intressanta. Tekniska kontoret har hänvisat till en pågående övergripande utredning när man inte har fört upp ärendet till Tekniska Nämnden. Det är ett politiskt intresse att planarbetet ska bedrivas så snabbt som möjligt. Trots att Tekniska kontorets utredning ännu inte är klar kom planärendet så småningom upp i Tekniska Nämnden, vilket skedde 2012-11-15. Se 10 nedan.

5 C *Vid stockningar på Rv 44 har många bilister kört Talmansvägen i stället, vilket är ett stort problem för området. Hur tänker kommunen lösa det problemet?*

Kommentarer: Vid stopp på Rv 44 borde genomfart via Talmansvägen eller annan gata i Kissleberg inte vara möjligt. Frågan vidarebefordras till Tekniska kontoret.

Rönnborg- Karlsson har också fått svar direkt via E-post 2012-04-23.

6 Barbro o Jorma Hellberg, Gunilla o Kent Engberg, 2012-04-17

Undrar hur kommunen tänker göra för att få ner trafikmängderna och hastigheterna samt få stopp för tung trafik genom området. Varför finns inte detta med i planförslaget?

Undrar om kommunen kommer att göra någonting åt vägstandarden innan ett övertagande.

Ser redan nu att Talmansvägen används som alternativ så fort det blir stopp på rv 44.

Anser det vara tvunget att bygga nya vägar för att kunna betjäna trafiken till Herrestadsfjället och nya bostadsområden, såsom Kissleberg 1:4 eftersom befintliga vägar inte duger för genomfartstrafik.

6 Kommentarer: Tillfarten till Herrestadsfjället går i en tillåten sträckning, men borde egentligen flyttas till ett helt nytt läge, vilket inte är enkelt ur bl a ekonomisk synpunkt. Dock bedömer kommunen sedan tidigare att tillfart till Kissleberg 1:4 är godtagbart via det befintliga vägnätet. Se även kommentarerna 5 ovan.
Hellberg-Engberg har även fått svar direkt via E-post 2012-04-23.

7 Per Henrik Jacks, 2012-04-19

7 A Varför kan inte planen behandla trafiksäkerhetsåtgärder etc? Vad innebär det att frågorna behandlas i särskild ordning?

Kommentarer: Se kommentar 5 A ovan.

7 B Vad har kommunen för alternativ för att Talmansvägen inte ska bli genomfart vid stockningar på rv 44.

Kommentarer: Se 5 C ovan.

7 C Varför är samrådsprocessen så bråttom att man inte kan invänta Tekniska Nämndens yttrande?

Kommentarer: Se 5 B ovan.

7 D Det sägs finna satt politiskt löfte att det ska byggas bullervallar utefter Rv 44 som skydd för Kissleberg. Är det något som kommunen jobbar på? Belastningen på Rv 44 kommer att öka när IKEA öppnas.

Kommentarer: Miljö o Stadsbyggnad känner inte till om det finns några politiska löften, men ansvaret för bullerskyddsåtgärder kring allmänna vägar åligger Trafikverket.

7 E De enkäter som förekommit i området har genomförts under en kraftig övertalningskampanj. Ett bra förslag är att kommunen under ordnade former ordnar en omröstning angående kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.

Kommentarer: Enkäten har ingen som helst juridisk betydelse, men kan kanske ändå ge en viss bild av vad många fastighetsägare tycker. Miljö o Stadsbyggnad anser det dock oklart om enkätsvaren avser enbart vägarna eller om man avser både vägarna och grönområdena. I sådana här frågor arbetar kommunen själv inte med enkäter utan frågorna prövas genom Plan- och Bygglagens regler för detaljplanering.

Jacks har även fått svar direkt via E-post 2012-04-23.

8 Marcus Forsberg, 2012-04-12

8 A Vad menas med att trafiksäkerhetsfrågorna behandlas i särskild ordning?

Kommentarer: Se kommentar 5 A ovan.

8 B Vad är det som gör att ärendet har sådan tidsbrist?

Kommentarer: Se kommentar 5 B ovan.

8 C Anser att Kent Cederholms förslag är en mycket bra lösning.

Kommentarer: Se 9 nedan.

9 Kent Cederholm, 2012-03-12

Föreslår att det byggs en ny väg strax norr om Kissleberg, österut från IKEA-området via Majorebergsvägen fram till Trollgildsvägen. Den skulle minska trafiken i Kissleberg, och öka tillgängligheten till Herrestadsfjället. All genomfart genom Kissleberg kan stängas. Man tidigarelägger bara en väg som ändå kommer att behövas om/när riksväg 44 (Kärre- Grytingeleden) byggs.

Kommentarer: Möjligheterna att bygga vägen utreds. Miljö o Stadsbyggnad vet inte när utredningen kommer att vara klar. Om den föreslagna vägen är tekniskt- ekonomiskt möjlig skulle den förvisso lösa flera problem.

SAMRÅD 2

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER

samt

MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

10 Tekniska nämnden, 2012-11-15

Hemställer att samrådshandling 1 studeras närmare. Vidare arbete med samrådshandling 2 avstyrks.

Kommentarer: Noteras. TNs beslut innebär att TN förordar kommunalt huvudmannaskap för i princip all allmän plats. Miljö o stadsbyggnad bedömer att Tekniska Nämnden ändå kan tänka sig att ”P-torget” vid Herrestads-Åker 1:67 blir kvartersmark.

11 Kathe o Stig Strandberg, Herrstads-Åker 2:56, 2012-10-26

11 A Tillstyrker nu alt 2 A enl samrådshandling 2.

Kommentarer: Tillstyrker således att kommunen sköter vägarna och vissa lekplatser, medan föreningen sköter övrig parkmark.

11 B Beteckningen ”grönområden” borde förtydligas.

Kommentarer: Orden ”grönområden” resp ”parkmark” är ett försök att popularisera detaljplanetermen ”allmän plats, park”. Orden avser således allmän plats, förutom vägar/gator inom detaljplanelagt område. Ska försöka att vara tydligare i planbeskrivningen.

12 Lennart Olsson o Clary Eriksson, Kissleberg 1:59, 2012-11-18

Alt 1 i samrådshandling 2 är lämpligast.

Kommentarer: Vill således att kommunen sköter i princip all allmän plats.

13 Håkan Frendberg, Herrestads- Åker 2:38, 2012-11-27

Föreslår att kommunen tar över Majorebergsvägen från Åker 2:38 fram till Sesö Städservice från Herrestad-Böneruds vägsamfällighet. Annars blir det orättvist om kommunen tar över ÅKVs vägnät.

Kommentarer: Miljö o Stadsbyggnad kan hålla med. En del av vägen ingår i ändringsförslaget men ska diskutera resterande sträcka med Teknisk kontoret.

14 Barbro o Jorma Hellberg

Siv o Gillis Svensson

Daniel o Susanne Anderberg

Ingela o Håkan Edvardsson

Gunilla o Kenth Engberg

Kjell o Kristina Karlsson

Per- Åke Larsson o Susanne Johansson

Claus Jörgensen

Barbro Thulin o Kjell Hagberg

Peter Svensson

Gemensam skrivelse 2012-11-26

14 A Det påstås i beskrivningen att alt 3 innebär att kommunen ej längre får några utgifter för väghållningen, vilket är direkt felaktigt. Vid kommunsammanslagningen i början av 1970-talet togs beslut i kommunfullmäktige att kommunen ska sköta väghållningen inom tätorterna med vägsamfälligheter i Uddevalla kommun, t ex Åker-Kissleberg, Hogstorp, Ljungskile m fl. Detta av rättviseskäl. Även i Tekniska nämndens reglemente finns skrivningar om kommunens skyldigheter som väghållare och gatumyndighet. Om kommunen skulle frånta Åker-Kissleberg detta utan att göra detta samtidigt i Hogstorp, Ljungskile m fl skulle det strida mot kommunallagens krav på likabehandling.

Kommentarer: Miljö o Stadsbyggnad bedömer att de kommunala förtroendevalda beslutar att gå vidare med kommunalt huvudmannaskap för i princip all allmän plats i Kissleberg, eftersom Tekniska nämnden i nov 2012 beslutade om den inriktningen. Se 10 ovan. Om så sker får man anse att det inte blir några problem för Kissleberg ur en rättvisaspekt. Det pågår dessutom en utredning om den framtida förvaltningen av vägnäten i bl a Kissleberg, Herrestad, Hogstorp och Ljungskile. Förslaget där är att kommunen tar över förvaltningen av dessa gatunät. Grönområdena/ "allmän plats park" behandlas dock inte i utredningen. Hur inriktningen så småningom verkligen blir för Hogstorp och Ljungskile är givetvis osäkert i dagsläget.

14 B Det är helt fel att trafikfrågorna inte kan behandlas i denna planändring för när skulle de annars kunna behandlas? Det är mycket olämpligt med trafik genom bostadsområdet Kissleberg till bl a Herrestadsfjället. Om det byggs en ny väg till fjället samt att gamla riksvägen kan förlängas fram till Boströmsvägen/rv 44 borde Talmansvägen kunna stängas av t ex vid Trollgildsvägen. Därmed slipper man all smittrafik vilken ofta består av tung trafik med farligt gods.

14 B Kommentarer: Se 5 A, 5 C och 9 ovan

15 Elisabeth Karlsson, 2012-11-25

15 A Motsätter sig kommunalt huvudmannaskap för vägar och grönområden i Kissleberg. Mer eller mindre likartade förhållanden råder på flera andra platser i Uddevalla utan att kommunen agerar för att ta över huvudmannaskapet. Vill inte bli behandlad annorlunda än andra kommuninvånare.

Kommentarer: Se 14 A ovan. Likabehandling kan dock också åberopas om man jämför Kissleberg med Uddevalla tätort där kommunen är huvudman för all allmän plats.

15 B Om kommunalt huvudmannaskap en ändå skulle bli fallet lämnas följande synpunkter:

15 C Begär att tillägget till planbestämmelserna tillsänds samtliga sakägare och att samrådstiden förlängs.

Kommentarer: Miljö o Stadsbyggnad anser att detta planarbets sakfrågor går utmärkt att diskutera utifrån planbeskrivningen i samråds-skedet. Sakfrågan i denna plan är om kommunen eller samfällighetsföreningen ska förvalta olika delar av allmän plats. Planbestämmelserna är ett förslag till att uttrycka planförslaget på ett juridiskt bindande sätt, vilket erfordras vid den kommande utställningen. (Vid andra typer av detaljplaner, som t ex behandlar byggrätter mm på kvartersmark är det däremot bra om ett förslag till planbestämmelser finns med vid samrådet, för att sakägarna ska få en bild av de mer komplexa sakförhållanden som gäller inom kvartersmark).

15 D Vad är det som hindrar att de mycket viktiga trafik- och trafik-säkerhetsfrågorna kan behandlas i den aktuella planen? Vilka åtgärder tänker kommunen vidta när kommunen utövar sitt huvudmannaskap?

Kommentarer: Se bl a kommentarerna 5 A, 5 C, 6 och 9 ovan.

15 E Begär att få uppgift om det anläggningstekniska nuvärdet av min fastighets andel i Kissleberg G:a 1 samt separat för resp sektion. Begär att samtliga delägare får sådana uppgifter och förlängd samrådstid.

Kommentarer: Miljö o Stadsbyggnad förstår inte meningen med att sådana uppgifter skulle behöva tas fram. Se även 15 G nedan.

15 F Finns det skriftliga och juridiskt bindande dokument som säger att kommunen inte kommer att ta ut gatukostnader enligt PBL 6:24 – 6:27. För att kunna bedöma det juridiska och ekonomiska värdet begärs att bindande avtal upprättas med varje delägarfastighet.

Kommentarer: Sådana avtal kan inte upprättas. Miljö o Stadsbyggnad har största tilltro till den information vi fått från Tekniska kontoret och Tekniska Nämndens presidium att kommunen inte har några avsikter att ta ut gatukostnader.

15 G Det vore mycket anmärkningsvärt om kommunen inför "överlämnandet" skulle kräva att ÅKV skulle rusta upp vägarna då det de senaste 18 åren är kommunen själv som genom sitt ansvar för drift och underhåll har satt standarden på vägarnas skick i dag. Lika anmärkningsvärt är det att argumentera för att de bidrag som tidigare beviljats, enligt då gällande regler och förordningar, i dag skulle utgöra ett skäl för kommunen att inte ekonomiskt reglera fastigheternas andel av den del av Kisseberg Ga 1 som eventuellt får kommunalt huvudmannaskap.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad håller med om att det vore anmärkningsvärt om kommunen skulle kräva att ÅKV rustar upp vägarna inför överlämnandet. Så kommer därför inte att ske.

Förvaltningen anser dock att fastighetsägarna inte kan få ersättning för sina andelar av anläggningen om det skulle bli kommunalt huvudmannaskap. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att Skredsviks kommun var markägare av i princip all allmän-plats-mark (och tomtmark) när området exploaterades och Uddevalla kommun är fortfarande ägare av allmän plats-marken. Förvaltningen uppfattar det också som att kommunen var exploitör av all vägmark och att kommunen i praktiken har skött drift och underhåll av vägarna sedan de byggdes. Ersättningsfrågorna prövas dock inte av kommunen utan det görs av Lantmäteriet om gemensamhetsanläggningen skulle omprövas eller upphävas.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Miljö och Stadsbyggnad kan i och för sig tänka sig att kommunen antingen tar över huvudmannaskapet för all allmän plats eller enbart för vägarna och viss parkmark/grönytor. Det förra är förvisso dock mer strikt enligt grundreglerna i Plan- och bygglagen. Eftersom övertagande av all allmän plats är Tekniska nämndens önskemål förordar Miljö och Stadsbyggnad nu denna lösning. Kommunen äger nästan all allmän plats, men för några fastigheter/skiften är privatägda varför markinlösen kan bli aktuellt. Se beskrivningen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Hans Johansson
planchef



Mats Windmark
planarkitekt