



## ANTAGANDEHANDLING

### UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING OCH UNDERRÄTTELSE tillhörande

#### DETALJPLAN för KV SPÅNGEGÄRDET 1 och 2 m fl, Uddevalla kommun

Utställningshandling upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 3 september 2004  
Reviderad underrättelsehandling upprättad den 20 januari 2005

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 8 mars 2005

---

#### PLANFÖRFARANDE

Ärendet är handlagt med s k normalt planförfarande. Den reviderade planhandlingen har emellertid behandlats med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

#### HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING M M

Detaljplanen har varit utställd för granskning enligt PBL 5:23 på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Stadsbiblioteket samt på Miljö och Stadsbyggnad i Stadshuset under tiden 5 november – 3 december 2004. Kungörelse om utställning infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 5 november 2004. Underrättelse om utställning skickades den 5 november 2004 till sakägare enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna skickades samtidigt till bl a länsstyrelsen.

Det reviderade planförslaget skickades på underrättelse till länsstyrelsen samt närmast berörd sakägare (Spångegärdet 1 och 2). Underrättelsetiden var 24 januari – 8 februari 2005, vilken förlängdes till 25 februari 2005.

Ett förslag till ändring av detaljplan hade dessförinnan varit utsänt på samrådsremiss enligt PBL 5:20. Remisstiden för samrådshandlingarna var 15 mars – 30 april 2004. Framförda synpunkter från samrådet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen, daterad den 8 juni 2004.

#### SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER UTSÄLLNINGSTIDEN SAMT MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

##### 1. Uddevalla Energi AB, 30 november 2004

*Hänvisar till sitt samrådsyttrande vilket innebär att man har för avsikt att förstärka samt komplettera fjärrvärmenätet i området. I övrigt ingen erinran.*

**Kommentar:** Detaljplaneförslaget hindrar inte en sådan utbyggnad.

##### 2. Länsstyrelsen, 1 december 2004

a) *Planområdet har utökats österut, vilket innebär att belastning av marken med 20 kPa tillåts inom ett större område än vad som tidigare redovisats. Dessutom har belastningsbegränsningen ökat från 5 till 10 kPa inom ett mindre kilformat område. Det framgår inte av utställningshandlingarna om dessa ökade laster och laster inom större områden analyserats avseende stabiliteten. SGI rekommenderar att detta klarläggs och redovisas, förslagsvis i en geoteknisk tilläggs-PM. Tillfredsställande stabilitet för de nya lasterna måste verifieras.*

**Kommentar:** De i utställningshandlingarna nya uppgifterna har erhållits av geoteknikkonsulten enligt uppgift från konsulten. Utredningarna geotekniska beräkningarna avseende släntstabilitetsförhållandena utförts. En kompletterande PM kommer att upprättas och biläggas handlingarna inför antagandebeslutet.

**b) I och med att planområdet utökats österut så närmar sig nu området för handel och industri det område som i geoutredningen funnits ha otillfredsställande stabilitet. Det bör visas att planområdet inte kan beröras av ett eventuellt skred inom detta område.**

**Kommentar:** Se kommentar till punkt 2a ovan.

**c) Föreslår att texten i planbestämmelserna  $b_1$  och  $b_2$  förtydligas och ändras från "utan risk för skred eller skada" till "med tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar".**

**Kommentar:** Föreslås att planbestämmelserna revideras enligt synpunkten, vilket medför att detaljplanen kommer att hålla sig aktuell med gällande geotekniska rekommendationer. Revideringen får anses vara av rent redaktionell karaktär som inte innebär att handlingarna skall genomgå någon ytterligare och förnyad handläggning.

**d) Erosionsskydden vid Kärraån har nu inventerats. Erosionsskydd saknas endast på en kortare sträcka utmed planområdet och här kan det utställningshandlingarna bli aktuellt att utlägga skydd om förhållandena ändras. SGI vill rikta uppmärksamhet på detta förhållande och förutsätter att området hålls under uppsikt och att erosionsskydd vid behov läggs ut. Säkerställande i planen bör övervägas.**

**Kommentar:** Tekniska kontoret, som ansvarar för markområdet och dess skötsel, har kunskap om inventeringen av erosionsskydden och det eventuella behovet av framtida åtgärder. Detta bedöms vara tillfyllest och komplettering av planhandlingarna föreslås inte.

### 3. AB Spångegärdet (Spångegärdet 1 och 2), 3 december 2004

**a) Begränsning  $b_2$  på Spångegärdet 1, som kommit med på plankarta, daterad 3 september 2004, "inga nya ytlaster får påföras området om inte utredning visar att så kan ske utan risk för skred eller skada", skall borttagas. Denna begränsning har ej nämnts i tidigare detaljplaner, t ex 040227 och 040511.**

**Kommentar:** Bestämmelsen har införts efter synpunkt från länsstyrelsen/SGI under samråd om detaljplaneförslaget (se samrådsredogörelsen).

**b) Tidigare detaljplan på 20 kPa skall bibehållas. På vilka sakliga grunder och beräkningar har förutsättningarna förändrats? Skriftligt svar emotses.**

**Kommentar:** Enligt uppgift från geoteknikkonsulten (FB Engineering AB) så har tidigare geotekniska utredningar i området genomförts före 1995 och därefter har kriterierna för släntstabilitet justerats. Nu gällande riktlinjer finns i Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar.

**c) Ifall ägofiguren nr 6 (i genomförandebeskrivningen, MSB:s anm) skall övergå i kommunal ägo, så påfordrar AB Spångegärdet att all mark enligt upprättad detaljplan och plankarta per 3 september 2004 ovillkorligen skall tillföras fastigheterna Spångegärdet 1 och 2 och detta vederlagsfritt.**

**Kommentar:** Om detaljplanen antages och beslutet vinner laga kraft så kan fastighetsregleringar utföras. Detaljplanen kan dock inte reglera kostnader i samband med detta.

**d) AB Spångegärdet motsätter sig även å det bestämdaste att fastigheterna Spångegärdet 1 och 2 lägges samman till en fastighet.**

**Kommentar:** I genomförandebeskrivningen redovisas: "Detaljplanen förhindrar inte att Spångegärdet 1 och 2 läggs samman till en fastighet." Detta är en möjlighet, inte en tvingande åtgärd.

AB Spångegärdet har uppdragit åt Tellstedt i Göteborg AB att granska tidigare utförda geotekniska utredningar inom och strax öster om de aktuella fastigheterna. Granskningens avsikt är att undersöka möjligheten att påverka de variationer i maximala belastningar som finns införda på planen. Följande synpunkter redovisas:

**e)** *Den senaste utredningen (FB Engineering AB) är utförd med anledning av pågående arbetsplan för väg 44. Spångegärdet 1 och 2 ligger inom berört detaljplaneområde. Utredningen skall motsvara en detaljerad geoteknisk utredning, enligt Skredkommissionens Rapport 3:95. Denna nivå är uppfylld vid läget för den nya vägsträckningen. Inom Spångegärdet 1 och 2 är nivån för en detaljerad utredning inte uppfylld. Inom Spångegärdet 2 ligger endast två tidigare utförda trycksonderingar till grund för beräkningarna. Dessa är avbrutna i leran utan att fast botten har nåtts. En detaljerad utredning enligt Skredkommissionens anvisningar skall innehålla information om bl a: - Markytans geometri inkl bottennivå i vattendrag. – Jordlagerföljd och djup till fastare bottenlager. – Jordens hållfasthetsegenskaper. – Grundvatten- och portrycksnivåer. – Förekomst av skikt och kvicklera.*

*Resultaten i FB:s utredning visar att erforderliga säkerhetsfaktorer är uppfyllda vid sektion 5 (vid Spångegärdet 2, MSB:s anm) med en ytlast av max 5 kPa ut till tomtgräns och max 20 kPa inom byggrättsgränsen. Trots detta har strängare belastningskrav införts i planen. Dessa belastningskrav (det kilformade området med en största total belastning av 10 kPa) innebär en väsentlig begränsning inom byggrätten. Följaktligen bör inom Spångegärdet 2 begränsningen i ytbelastningen ändras till 20 kPa inom hela den östra byggrätten samt 5 kPa norr om byggrätten ut till tomtgränsen.*

**Kommentar:** Kommentar till ovanstående har inhämtats från geoteknikkonsulten FB Engineering AB. Följande redovisas:

- Angående utredningens detaljeringsgrad och tillämpning för kv Spångegärdet:

De tidigare utförda undersökningarna har jämförts med de nyare undersökningarna som har utförts i den beräknade sektion 6 (öster om kv Spångegärdet). Jordens egenskaper stämmer så pass väl överens att området har bedömts som en helhet, där samtliga undersökningsspunkter har inkluderats i utvärderingen av jordens parametrar. Således har inte enbart två trycksonderingar legat till grund för beräkningarna inom Spångegärdet 2 eller de tidigare undersökningarna enbart legat till grund för beräkningarna inom Spångegärdet 1. Det sammantagna underlaget utgör underlag till detaljerad undersökning med vissa parametrar som är osäkra, därav har hänsyn tagits till detta vid valet av säkerhetsfaktorer. Utredningen är granskad av SGI.

- Angående resultaten i sektion 5 och redovisade ytbelastningar i detaljplanen, avseende Spångegärdet 2:

Sektion 5 skall omfatta en längre sträcka, ca halva vägen mot sektion 4 åt väster och fram till avschaktningens och erosionsskyddets slut åt öster. I exakt beräknat läge ligger Kärraån som längst från släntrön, vilket ger att direkt öster respektive väster om beräknad sektion är säkerhetsfaktorn mer lik sektion 4 i området närmast släntrön. I sektion 4 är det av vikt att bibehålla en "b<sub>1</sub>0-zon" för att erhålla erforderlig stabilitet. Därav har ovanstående förslag till belastningsrestriktioner införts.

En kompletterande PM skall tas fram (se kommentar till punkt 2a ovan), med avseende på att detaljplanen har utökats mot öster. I denna PM kommer beräkningarna och belastningsrestriktionerna att kontrolleras. Belastningsrestriktionerna för området (sektion 5) måste även ta hänsyn till att området kan påverkas vid ett eventuellt skred i området på östra sidan (som representeras av sektion 6 och som idag inte har fullgod stabilitet).

**f)** *Inom Spångegärdet 1 bör maximal bjälklagsbelastning anges för befintlig byggnad. Både stomme och bjälklag är kohesionspålade. På utställningshandling finns beteckning b<sub>2</sub> "Inga nya ytlaster får påföras området om inte utredning visar att så kan ske utan risk för skred eller skada". På handling daterad 11 maj 2004 fanns inte beteckning*

*b<sub>2</sub> med. Vid förändring av verksamhet eller ägarbyte måste det med tydlighet framgå vilken maximal belastning som är tillåten.*

**Kommentar:** Följande kommentar har inhämtats från geoteknikkonsulten FB Engineering AB:

Belastningsbilden på befintlig byggnad är komplex och många olika lastfall skulle kunna förekomma på varierande avstånd från släntkrön. Det åligger fastighetsägaren/verksamhetsutövaren att visa att nya laster inte inverkar på stabiliteten i området i enlighet med gällande geotekniska rekommendationer och därav tillskrivs inte området en maximal last.

## **SAMMANFATTNING EFTER UTSTÄLLNING**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 december 2004 (§383) att godkänna detaljplanen med tillägget att redaktionell revidering skulle ske (se punkt 2c ovan). Dessutom skulle en kompletterande PM avseende geoteknik upprättas av geokonsulten, vilken skulle biläggas handlingarna inför antagandebeslutet. I denna PM skulle bl a de ytbelastningsbegränsningar som erhållits från geokonsulten, och redovisats som planbestämmelser, verifieras genom beräkningar (se punkt 2a och 2b ovan).

När beräkningarna levererats visade det sig att de belastningsbegränsningar som på plankartan redovisats i den östra delen av Spångegärdet 2 inte kunde uppfyllas. Detta föranledde nämnden att den 11 januari 2005 (§12) upphäva sitt godkännandebeslut från december 2004 samt att besluta om revidering av detaljplanen, med nya ytbelastningsbegränsningar, och att den reviderade detaljplanen skulle bli föremål för underrättelse enligt PBL 5:28. I denna revidering inarbetades också den redaktionella revidering som redovisas under punkt 2c. Den reviderade detaljplanen, i form av underrättelsehandling, skickades till länsstyrelsen samt till berörd sakägare för inhämtande av synpunkter (se även under rubriken Handläggning av utställning mm ovan).

## **SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNUNKTER UNDER UNDERRÄTTELSETIDEN SAMT MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER**

### **4. Länsstyrelsen, 15 februari 2005**

*a) I yttrande över utställningshandling noterade Statens geotekniska institut att planområdet utökats mot öster och att det därmed närmar sig område som i geoutredning konstaterats ha otillfredsställande stabilitet. SGI rekommenderade därför klarläggande av om det utökade planområdet kunde beröras av ett eventuellt skred (se punkt 2b ovan). Av kompletterande geoteknisk PM framgår att stabiliteten inom området för planerad huvudgata är låg och att skred kan inträffa här. Av PM:et framgår vidare att ett eventuellt skred inom området med låg säkerhet troligen inte kommer att påverka Spångegärdet 2 i någon större omfattning. SGI delar denna bedömning. Finner det däremot klart olämpligt att anta en detaljplan som medger utbyggnad inom ett område som kan komma att störas av ett intilliggande skred, även om skredet inte bedöms få någon större omfattning in i detta område. Sammanfattningsvis finner SGI att stabilitetsförhållandena är sådana att detaljplanen inte bör antas. Ett möjligt sätt att gå vidare är att minska planområdet så att man helt säkert kan utesluta en omgivningspåverkan från ett skred. En annan möjlighet, som SGI framför, är att införa en planbestämmelse som anger att utbyggnad (på Spångegärdet 2) inte tillåts förrän förstärkningsåtgärder genomförs (inom vägområdet). Ytterligare en variant skulle kunna vara att införa en planbestämmelse som medger tillfällig användning med viss tidsbegränsning för del av planområdet. Här föreligger dock osäkerhet om när vägen kommer att byggas, vilket gör det svårt att göra en tidsbegränsning utifrån detta.*

**Kommentar:** Sannolikheten för ett skred inom vägområdet, som i sin tur kan påverka Spångegärdet 2, bedöms tydligen som mycket liten, men kan av den geotekniska exper-

tisen inte anses som försumbar. Avsikten har varit att höja stabiliteten i samband med att ny väg byggs. Det kan dock inte uteslutas att en utbyggnad inom Spångegärdet 2 i tid kommer före en vägutbyggnad, vilket i sin tur kan medföra problem om ett skred skulle påverka fastigheten. Av de förslag till lösningar på "problemet" som skisseras av länsstyrelsen bedöms endast en minskning av kvartersmarken inom Spångegärdet 2, med syfte att utesluta en påverkan av ett skred på kvartersmarken, som den enda gångbara ur ett planjuridiskt perspektiv. Ur ett sakägarperspektiv måste den emellertid bedömas som mycket olycklig.

En rimligare lösning är att säkerställa stabiliteten innan detaljplanen förs till antagande. Det förefaller inte finnas något planmässigt hinder för detta. Länsstyrelsen och SGI kan också acceptera en sådan lösning, enligt besked via e-post 05-02-28. Föreslås därför att detta tillvägagångssätt utnyttjas.

**b) Planbestämmelsen  $m_1$ , inom området för planerad huvudgata, bör förtydligas så att det blir tydligt att villkoret är att tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar uppnås.**

**Kommentar:** Föreslås att planbestämmelsen justeras i enlighet med synpunkten ovan. Denna revidering får anses vara av rent redaktionell karaktär, utan betydelse för sakägarkrets etc. Innebär därför ingen ytterligare handläggning av ärendet i form av utställning eller underrättelse.

## **5. AB Spångegärdet (Spångegärdet 1 och 2), 23 februari 2005**

**a) Spångegärdet 1: Tillåten största totala ytbelastning i kPa skall anges avseende byggnader, uppfyllningar, upplag etc. Alternativt anges maximal bjälklagsbelastning i befintlig byggnad. Byggnadens stomme och golv är kohesionspålade. Det är ej acceptabelt att "Inga nya ytlaster får påföras området ...". Det måste, inte minst inför en eventuell förändring av verksamheten eller ägarbyte, med tydlighet framgå vilken ytbelastning som tillåts. Hur kan man veta att nu aktuell ytbelastning är tillfredsställande ur stabilitetssynpunkt om man inte anger hur stor belastningen är? Man har vid stabilitetsberäkningen antagit att byggnaden och lasten på bjälklaget (utan att ange hur mycket last dessa motsvarar) inte belastar marken utan helt tas om hand av pålarna.**

**Kommentar:** Se kommentar till punkt 3f ovan. Det kan också tilläggas att den citerade planbestämmelsen avslutas på följande sätt: "...om inte utredning visar att så kan ske med tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar."

**b) Spångegärdet 2: Att största totala ytbelastning har minskat från 20 till 10 kPa innebär i princip att en lätt industribyggnad som planerats att plattgrundläggas i torrskorpeleran utan pålar, nu måste grundläggas på kohesionspålar. Bottenbjälklaget måste dessutom utföras fribärande. Detta innebär naturligtvis att en nybyggnad blir väsentligen dyrare än om grundläggning kunnat ske utan pålar.**

**Kommentar:** De belastningsrestriktioner som redovisas i planbestämmelsen  $b_1$  har verifierats av geokonsulten. De är anpassade till nuvarande kriterier för släntstabilitet och den kunskap som idag finns om området avseende de geotekniska förutsättningarna. Det framgår emellertid också av planbestämmelsen att ytterligare belastning kan påföras marken om utredning visar att så kan ske med tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar.

**c) Önskar redan här påpeka, att ifall i den nu aktuella detaljplanen de förutsättningar för markanvändning ändras i förhållande till det som förelåg då bolaget förvärvade Spångegärdet 1 och 2 samt bolaget därigenom skulle drabbas av ekonomisk skada, så förbehåller sig bolaget att yrka ett skäligt skadestånd. När fastigheterna förvärvades utgick bolaget ifrån att de förutsättningar för markanvändning, bebyggelse mm, som då förelåg, skulle även gälla i framtiden, vilka förutsättningar var en ovillkorlig förutsättning för bolagets förvärv av markområdet. Ifall således ändringar i detaljplanen kom-**

*mer till stånd och bolaget därigenom lider ekonomisk skada, av vilket slag det än vara må, så gör bolaget gällande att bolaget ovillkorligen äger rätt att yrka skälig ersättning för den ekonomiska skada som bolaget visas ha lidit på grund av den ändrade detaljplanen.*

**Kommentar:** Ur detaljplanesynpunkt kan följande redovisas: Gällande detaljplan (upprättad som stadsplan enligt Byggnadslagen, fastställd 84-02-20) fick i samband med att Plan- och bygglagen trädde i kraft sin genomförandetid. Denna tid avslutades fem år efter PBL:s ikraftträdande (87-07-01), alltså 92-06-30 (se PBL 17:4). Av PBL 5:11 framgår: "Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas." När däremot genomförandetid återstår gäller följande: "Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har ägaren av en fastighet och innehavare av särskild rätt till fastigheten rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider." (Se PBL 14:5.)

## **SAMMANFATTNING EFTER UNDERRÄTTELSE**

Med anledning av länsstyrelsens synpunkter föreslås en redaktionell revidering av en planbestämmelse. Revideringen är av sådan karaktär att något behov av ytterligare handläggning inte föreligger. Med tanke på nuvarande stabilitetsförhållanden söder om Kärråån, i föreslaget läge för ny väganslutning, föreslås att stabilitetshöjande åtgärder vidtas innan detaljplanen förs till kommunfullmäktige för antagande.

Synpunkter från ägaren till Spångegärdet 1 och 2 under underrättelseskedet föreslås inte bli beaktade med hänvisning till ovan redovisade kommentarer.

## **SYNPUNKTER SOM HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS**

Synpunkter från sakägare som inte tillgodosetts har lämnats av AB Spångegärdet (Spångegärdet 1 och 2).

## **UNDERRÄTTELSE EFTER DETALJPLANENS ANTAGANDE**

I enlighet med PBL 5:30 skall underrättelse om detaljplanens antagande, innebärande "överklagandeanvisning", skickas till den sakägare (AB Spångegärdet) som redovisas under rubriken ovan.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna utlåtandet inklusive föreslagen revidering samt
- att godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande när stabilitetshöjande åtgärder utförts söder om Kärråån, i föreslaget läge för ny väganslutning.

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**

Håkan Björkman  
stadsbyggnadschef

Hans Johansson  
planarkitekt