



Handläggare
Planarkitekt Mohammed Shaksheru
Telefon +46522697392
mohammed.shaksheru@uddevalla.se

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningsutlåtandet är upprättad av Samhällsbyggnad 2024-10-24 tillhörande förslag till detaljplan för,

Forshälla-Bräcke 17:1, Uddevalla kommun

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

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

HANDLÄGGNING AV GRANSKNING

Planförslaget, upprättat 2024-01-30 har varit föremål för granskning till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Granskningshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB i samarbete med Samhällsbyggnad Uddevalla kommun.

Planarbetet påbörjades 2022-11-16 genom ett startmöte och gäller som referenspunkt för planens startdatum. Detaljplanen har tidigare varit föremål för samråd under perioden 2023-08-17 - 2023-09-28.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-26, § 38 att detaljplanen skulle bli föremål för granskning. Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden 2024-03-06 – 2024-04-12. Handlingarna har funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Rådhuset, 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. Försvarsmakten, 2024-03-07

Aktuellt planområde ligger inte inom något öppet utpekade påverkansområde eller riksintresse för totalförsvarets militära del.

För att bevaka riksintressen för totalförsvarets militära del som inte kan redovisas öppet så är hela landet samrådsyta för höga objekt, vilket innebär att alla plan- och lovärenden som innehåller höga objekt ska remitteras Försvarsmakten.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta.

Inom de påverkansområden som benämns påverkansområde för buller eller annan risk samt påverkansområde övrigt ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Kommentar

Noteras.

2. Länsstyrelsen, 2024-04-15

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. De geotekniska förutsättningarna för hela planområdet behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.



Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot anser Länsstyrelsen att geoteknik behöver hanteras fortsatt för att bebyggelse inte ska bli olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Geoteknik

Statens geotekniska institut hade i samrådsskedet ingen erinran mot planförslaget. Vad Länsstyrelsen kan utläsa har den geotekniska utredningen inte tagit höjd för kvartersmark för dagvattenhantering. I samrådet fanns dock en yta planlagd för dagvattenhantering.

Länsstyrelsen och SGI noterar att den södra delen av planområdet har utökats sedan samrådet. SGI anser att den geotekniska utredningen bör kompletteras så den omfattar hela planområdet inklusive dammen.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvatten

Det framgår av samrådsredogörelsen att ytor avsedda för dagvattenhantering/dagvattenanläggning ska placeras inom allmän platsmark. Plankartan i granskningskedet reglerar dock dagvattenanläggning (E1) på kvartersmark och dagvattendike på allmänplats Natur. I planbeskrivningen framgår det att den tekniska anläggningen regleras på kvartersmark. Kommunen behöver se över handlingarna så att dagvattenhanteringen regleras på det sätt som kommunen avser.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fåglar

Kommunen har efter samrådet tagit fram en fågelinventering. Sammanlagt har 24 fågelarter påträffats inom eller i anslutning till planområdet. Fem arter har identifierats som är rödlistade och/eller upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 och kan komma att påverkas av exploateringen genom att de förväntas häcka och/eller födosöka inom planområdet. Exploateringen bedöms enskilt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå.



Granskningsutlåtande

4 (29)

2024-10-24

Dnr: PLAN.2020.2386

ARB:666

Möjligheten att upprätta en tillfredsställande nivå för fågelarternas population påverkas därmed inte.

Länsstyrelsen vill belysa att det är viktigt att rekommendationerna i inventeringen följs. Avverkning och omvandling av mark med träd och buskar bör inte ske under häckningstiden 1 april – 1 augusti, då det är störst risk för påverkan på fåglarna och dess häckningsmiljöer.

Buskar och träd bör bevaras så långt det är möjligt med tanke på de fåglar som uppehåller sig inom området.

Arkeologi

Avseende berörda forn- och kulturlämningar är detaljplanens utformning och innehåll i granskningen i enlighet med samråd med Länsstyrelsen. Inga ytterligare synpunkter med avseende på 2 kap. KML.

Kommentar

En utökad geoteknisk utredning som inkluderar hela planområdet tas fram inför antagandet för att säkerställa att inga risker finns för planerad bebyggelse.

Dagvattenhanteringen ska ske på kvartersmark som redovisas i granskningshandlingarna.

Rekommendationerna i fågelinventeringen vad gäller avverkning och omvandling av mark med träd och buskar kan inte regleras i detaljplanen men ska i stället säkerställas i exploateringsavtalet.

Informationen kring fornlämningen noteras.

3. Lantmäteriet

Planbeskrivningen

Mark- och utrymmesförvärv

- I texten anges att ”sedan samrådet har en fastighetsbestämning utförts...” Någon fastighetsbestämning har dock ännu inte utförts. En ansökan om fastighetsbestämning inkom till lantmäterimyndigheten 2024-01-30, men ärendet är ännu inte handlagt. Fastighetsbestämningen behöver vara klar innan antagande, för att planläggning ska ske mot säkra fastighetsgränser.

Fastighetsrättsliga frågor

- I tabellen som redovisar mark som tas i anspråk för olika ändamål saknas grönområdena för diken i norr och väster.



- Det bör framgå att exploatören (eller de blivande fastigheterna i planområdet) även ansvarar för utbyggnad av anslutningsgatorna i den angränsande detaljplanen, fram till Madhagsvägen.

Plankartan

- För den södra delen med kvartersmark för bostäder finns tillräckligt med areal för att kunna bilda fyra fastigheter. Om syftet med planen är att detta område enbart ska inrymma tre fastigheter, i enlighet med illustrationen, så behöver bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek ändras till 750 kvm.

Kommentar

Fastighetsbestämningen är nu genomförd. Planhandlingarna kommer korrigeras utefter eventuella ändringar på grund av förändrade fastighetsgränser.

Grönområdena för diken i norr och väster läggs till i tabellen som redovisar mark som tas i anspråk för olika ändamål i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen förtydligas gällande ansvar för utbyggnad av de delar av anslutningsgatorna till planområdet som ännu ej är utbyggda. Frågan kring utbyggnad regleras även i exploateringsavtalet.

Den minsta tillåtna fastighetstorleken i det södra området är redan reglerad till 750 kvm.

4. SGI, Statens geotekniska institut, 2024-04-09

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2023-09-05 med dnr 5.2-2308-0969) och hade då ingen erinran mot planförslaget. SGI noterar att södra delen av planområdet (område för dagvattenanläggning) nu har utökats sedan samrådet. Vi anser därför att den geotekniska utredningen bör kompletteras så att den omfattar hela planområdet.

Kommentar

Den geotekniska undersökningen utökas inför antagandet för att omfatta hela planområdet.

5. Skogsstyrelsen, 2024-03-20

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

Kommentar

Noteras.



6. Trafikverket, 2024-03-12

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och framförde då synpunkter avseende oskyddade trafikanter och vägstandarden för väg 675. Trafikverket noterar kommunens svar i samrådsredogörelsen och har inget nytt att tillägga i detta skede. Trafikverket och kommunen har en dialog kring väg 675, vilket vi ser positivt på.

Kommentar

Noteras.

7. Svenska kraftnät, 2024-07-26

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar

Noteras.

KOMMUNALA INSTANSER

1. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens synpunkter under samrådet handlade principiellt om att översiktsplanen anger att markanvändningen ska vara grönområde. Avvikelsen innebär att den formella handläggningen sker såsom utökat planförfarande. Naturvärdena i området har klass 4, vilket är den lägsta klassen. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av naturvärdena samt en fågelinventering.

Kommunstyrelsen beslutar att inte lämna några synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Noteras.



2. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2024-04-11

Dagvatten

Finns inga nya synpunkter. Känns riktigt bra att dagvattenanläggningen är inritad på plankartan då det är extra viktigt att dagvattenutflödet inte påverkar markavvattningsföretaget nedströms.

Hälsoskydd

Radon finns inte med i planbeskrivningen. Risker för markradon i planområdet behöver utredas och beskrivas i planarbetet.

Kommentar

Noteras.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att marken i området utgörs av ett normalriskområde för radon enligt kommunens egen kartering.

3. Uddevalla energi, 2024-02-09

Vi har inget att erinra i detta ärende.

Kommentar

Noteras.

4. Västvatten på uppdrag av Uddevalla vatten AB 2024-04-12

s.16 Rättigheter

Fastighetsbildningen ska vara genomförd före kommunalt vatten och spillvatten byggs ut.

s.19 Ledningsrätt

Eftersom planbeskrivningen ej är juridiskt bindande och huvudmannskapet är enskilt bör u-område upprättas i lokalgatan för att rättighet skall kunna skapas.

s.18 Tekniska åtgärder

”E - Dagvattenanläggning” ändras till: ”E1 - Dagvattenanläggning”

s.18 Utbyggnad allmän plats

Har det utförts någon utredning för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar inom planområdet? Behövs det pumpstation eller går det att lägga med självfall från hela området? Om pumpstation krävs behöver det reserveras plats för den i plankartan.



U-område för allmänna vatten- och spillvattenledningar saknas i plankartan. Det underlättar om det redan under planarbetet tas fram en systemlösning för VA-ledningar. Det är en förutsättning för att kunna lägga in u-områden.

s.19 Drift allmän plats

”Uddevalla Vatten AB bekostar drift av VA-ledningar,...” ändras till ”Uddevalla Vatten AB bekostar drift av vatten- och spillvattenledningar,...”

s.19 Drift vatten och avlopp

Överskriften ”5.4.4.1 Drift vatten och avlopp” ändras till: ”5.4.4.1 Drift vatten och spillvatten” Alternativt kan ursprungsrubriken behållas men då ska det tilläggas vem som är drift- och underhållsansvarig för dagvatten.

s.19 VA-avtal

Uddevalla Vatten AB bygger ut vatten- och spillvattenledningar på allmän plats. VA-avtal tecknas inte inom verksamhetsområde.

s.23 Översiktsplan

”...kommunalt VA-system” ändras till: ”...kommunalt vatten- och spillvattennät”

s.30 Dagvatten och skyfall

Enligt dagvattenutredningen föreslås ett vägdike som även ska ha kapacitet för att ta hand om ett 100-årsregn. Det saknas utrymme för detta i plankartan, är det säkerställt att det finns plats för detta?

s.41 Teknik

Överskriften ”6.13.1 Vatten och avlopp” ändras till: ”6.13.1 Vatten och spillvatten”

”Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet” ändras till:

”Tillkommande bebyggelse ansluts och införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.”

s.52 Ingen övergödning

”Föreslagen exploatering innebär att samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet kopplas till det kommunala VA-nätet för vatten och spillvatten.” ändras till:

”Föreslagen exploatering innebär att samtliga tillkommande fastigheter inom planområdet införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.”

I övrigt har Uddevalla Vatten ingen erinran.



Kommentar

Att fastighetsbildningen ska vara genomförd före kommunalt vatten och spillvatten byggs ut kan inte regleras i detaljplanen.

Efter dialog med Västvatten bedöms u-områden inte behöva placeras på allmän platsmark.

Användningen för området avsett för dagvattenhantering i söder har redan beteckningen "E1 – Dagvattenanläggning".

Ingen separat utredning eller förprojektering för VA-ledningar har gjorts för området då samtliga fastigheter kommer att kunna ansluta från allmän plats.

Beroende på höjdsättningen av tomterna och utformningen av byggnaderna kan pump för spillvatten krävas på ett fåtal tomter. I de fall pumpning av spillvatten krävs, ska detta anordnas på egen fastighet och någon allmän pumpstation behöver därför ej anordnas. Beskrivning av möjliga lösningar läggs till i planbeskrivningen.

Diket som ska fördröja 100-årsregn ska inrymmas inom allmän plats GATA. Det 6 meter breda användningsområdet ska inrymma både lokalgatan och diket.

I övrigt justeras planbeskrivningen vad gäller formulering av text enligt yttrandet.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

1. Bohusläns museum, 2024-04-10

Bohusläns museum vill att texten på sidan 40 kompletteras med en hänvisning till 1st dnr /datum avseende er kontakt med Länsstyrelsen. Detta för att klargöra den skrivelse om att "Länsstyrelsen har meddelat, att byggnation kan accepteras inom fornlämningsområdet under förutsättning att inga ingrepp görs i den stenmur som avgränsar fornlämningen" (sidan 36), eftersom tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning samt fornlämningsområde.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen justeras och förtydligas.

2. Funktionsrätt Uddevalla, 2024-03-26

Vi har inget att erinra i nuläget men vi vill gärna vara med och få information och kunna ge synpunkter framöver i byggnationen.



Kommentar

Noteras.

3. Fastighetsägare 1, 2024-03-06

Jag vill uttrycka två synpunkter på förslagen detaljplan Forshälla-Bräcke 17:1, som båda relaterar till den befintliga infartsvägen genom Bräcke.

Den första synpunkten är oro för kraftigt ökat vägslitage på Saltåvägen och Madhagsvägen. Det är idag en grusväg som underhålls av oss i samfällighetsföreningen. Trots att området idag är en mix av fritidsboende och permanentboende med relativt lite trafik krävs kontinuerliga åtgärder och förbättringsarbeten. Det ökade vägslitage som tillkommande fastigheter kommer att generera på grusvägen riskerar att skapa en ohållbar situation.

Den andra synpunkten är oro för ökad trängsel längs Saltåvägen och Madhagsvägen. Vägen är idag inte bred nog för att två bilar ska kunna passera i bredd och antalet mötesplatser är begränsade. Det ökade trafikflöde som tillkommande fastigheter kommer att generera, framför allt under morgon och eftermiddag, riskerar att skapa trängsel och svårframkomlighet. Dessa utmaningar kommer givetvis att förstärkas ytterligare vid vinterväglag.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

Ansvar för skötsel och underhåll av befintlig väg kommer att avgöras av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning. Nybildade fastigheter inom planområdet skulle kunna ingå i den befintliga föreningen och på så sätt dela ansvaret för skötsel och underhåll, alternativt bildas en ny GA med tillhörande förening/samfällighet.

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.



4. Fastighetsägare 2, 2024-03-07

Om förslaget får laga kraft önskar vi här lämna in två förslag på att öppna upp en väg till in i området då infarten på Saltåvägen redan idag är hårt trafikerad.

All trafik till området går idag in via Saltåvägen. Det är trångt vid möten och ofta är hastigheten på fordonen lite för hög vilket känns otryggt när man har små barn på tomten.

Med redan befintliga fastigheter samt de som kan tillkomma i det nya området kommer både personbilstrafiken öka samt stora fordon vid nybyggnation både på befintliga fastigheter och eventuellt nya fastigheter/tomter.

Vi har önskemål om en väg till in på området och vi har två olika förslag som vi hoppas att ni kan undersöka om det förhoppningsvis kan finnas en möjlighet att genomföra en av dem.

Vi tror att det är bra för alla som bor i området med en till alternativ infartsväg som avlastar Saltåvägen.

Ett alternativ är att från Madvägen/Madhagsvägen, vid fotbollsplanen, göra en väg ut till redan befintlig väg Resteröd.

Ett annat alternativ är att från Norra Åtorpsvägen göra en väg till befintlig väg O675, Ulvesundsvägen. När det drogs vatten och avlopp gjordes det en tillfällig väg just där. Det kanske är det bästa alternativet då det bara är en kort sträcka som behöver byggas ut till Ulvesundsvägen.

Kommentar

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

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

5. Fastighetsägare 3, 2024-04-09

Vi har som fastighetsägare i angränsande område, Bräcke-Strand haft möjlighet att lämna synpunkter under samrådstitiden. Tyvärr har våra synpunkter inte beaktats alls. Den reviderade planen är tvärtom en försämring jämfört med planförslaget i samrådshandlingarna.



Angående övriga planer för området

I översiktsplanen står att:

- Området är ett grönområde. Bebyggelseutvecklingen skall inte ske i grönområden.
- Nybyggnation ska anpassas till områdets karaktär.

I detaljplanen för Bräcke-Strand står att:

- Det är viktigt att bevara landskapsbilden i området.
- Minsta fastighetsstorlek anges för att inte möjliggöra avstyckning av tomter.
- Huvudbyggnad minst 4,5 m från tomtgräns.
- Den befintliga bebyggelsen bör kunna kompletteras om det tas stor hänsyn till områdets natur- o kulturvärden.
- För ny bebyggelse gäller att placering, formgivning o färgsättning präglas av kunskap och aktsamhet.
- Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen för att minimera påverkan på dess omgivning”. Denna detaljplan vann laga kraft i september 2023.

Varför väljer kommunen att föreslå en plan till ett nytt område där förutsättningarna och karaktären skiljer sig så oerhört mycket från detaljplanen för Bräcke Strand? Det är inte rimligt att en detaljplan, som kan ses som en del av Bräcke-Strand har helt andra riktlinjer och förutsättningar.

Områdets karaktär

I granskningshandlingen för del av Forshälla-Bräcke 17:1 står skrivet att bebyggelsen ska anpassas till landskapet och till närliggande bebyggelse i området intill. Det stämmer inte med plan-och illustrationskartor som finns i handlingarna.

Det presenterade förslaget innebär en förtätning jämfört med förslaget i samrådshandlingen och radhus/parhus avviker mycket starkt från befintlig bebyggelse och förstör områdets karaktär.

Ursprungligen var det ett större område som skulle bebyggas, men då det fanns ett fornminne i skogen reducerades ytan som går att bebygga. Kommunen väljer då att ytterligare förtäta området i stället för att anpassa antal tomter/fastigheter till den nya mindre ytan. Det möjliggörs rad-/parhus, man minskar huvudbyggnads placering från 4,0 m till 2,5 från tomtgräns. Varför? För vem skull?



Granskningsutlåtande

13 (29)

2024-10-24

Dnr: PLAN.2020.2386

ARB:666

Område p2 och p3 är alldeles för smalt för två rader fastigheter. På dessa tomter finns knappt någon plats för komplementbyggnader, uppställning av bil, båt, husvagn m.m. om man vill ha någon grönyta kvar.

Det finns ingen som helst anpassning till befintligt område eller natur. Man har inte beaktat hänsynskravet i PBL kapitel 2. Gör om och gör rätt! Samma villkor måste gälla som för Bräcke-Strand (huvudbyggnads avstånd till tomtgräns, tomternas storlek, fastigheternas anpassning till natur och terräng)

Trafik

Kommunen föreslår, trots alla inkomna synpunkter, att tillfart till det nya området ska ske via befintlig grusväg som slingrar sig genom Bräcke-Strands område. Det är en smal grusväg, utan gång-/cykelbanor och utan belysning. Möjligheter att mötas finns endast på ett fåtal ställen längs vägen och ofta tvingas man backa för att kunna mötas. Den ökade trafiken kommer ha starkt negativ påverkan på boendemiljön för alla fastigheter längs vägen.

Speciellt barnen kommer att drabbas. Lekplats och fotbollsplan finns centralt i området och barn rör sig längs vägen, till fots och på cykel, till och från kompisar, till och från lekplats/fotbollsplan. Olyckor kommer att ske.

Enligt Trafikverket kan man från 13 småhus räkna med en årsdygnstrafik (ÅDT) på 62 bilar, exklusive nyttotrafik. Planen möjliggör för 16 fastigheter, i och med möjligheten till radhusbebyggelse, vilket då blir en ytterligare ökning av trafiken.

Med radhus blir det en ÅDT på ca 76 bilar, detta kallar man en liten ökning av trafiken och bedömer att det inte medför oacceptabla olägenheter för de boende i området.

Vi bor i fastighet X. Den norra infartsvägen till planområdet kommer att sträcka sig längs hela vår norra tomtgräns. I dag har vi vid fastigheten en ÅDT på ca 5 bilar. Det nya planområdet genererar en trafikökning på mer än 1426% samt en ny väg längs tomtgränsen, där det idag är ett grönområde. Detta innebär en mycket starkt försämrad boendemiljö för oss. Och en helt oacceptabel ökning av trafiken!

Sammantaget så förstår vi inte kommunens stora intresse att bygga så många fastigheter som möjligt på denna lilla yta. Man kan nästan tro att det är ett beställningsjobb från exploitören.

Ännu svårare att förstå varför man vill bygga är att Lärkhöjden, en kilometer bort, fortfarande har 11 av 20 fastigheter osålda, trots rejäl prissänkning. Lärkhöjden har dessutom större närhet till både hav, förskola och kommunikationer.

Vad är det som gör att kommunen till varje pris, oavsett konsekvens för natur, närliggande fastigheter, boende i Bräcke-Strand, barns trygg-och säkerhet och andra myndigheters åsikter väljer att gå en exploitör till mötes?



Den föreslagna detaljplanen innebär, om den genomförs, att området genomgår en genomgripande förändring vad gäller utseende och karaktär. Platsens naturvärden, kulturhistoriska värden och rekreativvärden kommer att minskas och delvis förstöras.

Yrkande

– Att planen återtas och omarbetas då de synpunkter vi framförde i samrådet kvarstår eftersom de inte är beaktade.

Kommentar

Med tanke på planområdets form och storlek krävs viss flexibilitet och anpassning vad gäller exempelvis placeringsbestämmelser för att få till bra tomter och hus. Inför antagande ska planen dock anpassas genom mindre korrigeringar av planbestämmelser, för att tillgodose några av de synpunkter som kommit in i samråd och granskning och för att anpassa områdets utformning till befintlig omkringliggande bebyggelse. Detta innebär att möjligheten till att sammanbygga bostäder över fastighetsgräns utgår och planerad byggnation istället ska utgöras av fristående villor, i likhet med intilliggande bostadsområde. Korrigeringarna kommer att reducera antalet fastigheter som kan avstyckas inom planområdet.

Att trafiken kommer att öka som en följd av utbyggnaden är klart, men även om ökningen procentuellt är stor så bedöms inte trafikstringen innebära en orimlig påverkan på berörda fastigheter.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

6. Fastighetsägare 4, 2024-04-09

Det är med stor bestörtning som jag läser den så kallade samrådsredogörelse som gjorts i detta ärende. Vad som menas med utökad förfarande i förhållande till den söm var ute för granskning i höstas är i stort sett samma.

För det första kan konstateras att planen utökats från 13 fastigheter till 16 fastigheter där alla beräkningar enligt trafik och övriga rörelser i området räknas efter 13. Detta måste göras om.

Fortfarande saknas en plan hur fastigheterna ska ta sig in och ut ur området då det saknas förbindelseväg och om det är tänkt att den väg som finns i dag ska utökas med som det står i första beräkningen 68 fordonsrörelser om dygnet så går inte



detta. Det står i punkt 3.5 att tillfarten till det aktuella planområdet säkerställs genom användning GATA inom allmän platsmark för detaljplanen Bräcke-Strand. Denna punkt är ett stort frågetecken då vi inte kommer att tillåta fler fastigheter att ansluta på denna väg som vi under 40-50 år bekostat själva med att bygga och underhålla. Denna väg saknar helt eller delvis under många hundra meter mötesplatser. Detta kommer inte att kunna fungera med ytterligare (minst 68 fordonsrörelser)

Jag har även synpunkter för den så kallade dagvattenavledningen från området. Jag har påpekat detta för Hampus Segerud som sa att det är inga problem med det diket som ska gå mot befintliga markägare då han även ska ha tittat på detta på plats. Det kan han inte ha gjort då det nedre berget ligger intill fastighet 17:36 och det ska även att få till en korridor på 10 meter mellan områdena. Detta stämmer inte se Bohusgeos bilagor med berg o block över området hela denna del kantas av berg mot befintliga fastigheter inom den 10 meters korridor som ska finnas kan det ej anläggas dagvattens avledning från området således påverkas fastigheterna i väster av detta samt den befintliga vägen som vi befintligt boende är delägare i.

Det är mycket beklagligt att kommunen inte kallat de stora markägarna som Ödsmålgård och markägare nedanför den så kallade dagvattendammen som kommer att ha stor inverkan för den markägaren.

Punkt 6.6.2 planprocessen.

Har samtliga markägare fått detta till sig som står där då inte Ödsmålgård samt markägare nedanför inte fått detta enligt deras utsago? Har alla på Saltåvägen, Nilsvägen, Bergtorpsvägen och Madhagsvägen fått det tillsänt? Då alla dessa är fastighetsägare inom planområdet som berörs.

5.2.2 Servitut.

Vi har idag nyttjanderätt 10 meter från vår fastighet och då borde även detta gälla GATA som omskrivs i

5.2.2.3

I denna punkt skulle vi absolut inte var intresserade att ingå en GA med detta område för att sköta deras åtagande med dagvattens damm osv.

Det är beklagligt att alla synpunkter som kom in under hösten inte fått något gehör hos kommunen utan vi blir helt överkörda. Vi hör vad ni säger men vi bryr oss inte är tyvärr den filosofi som gäller att vi ska kunna ha synpunkter och samrådsmöten är bara ett spel för galleriet.

Vi fastighetsägare som inkommit med synpunkter under hösten vill ha ett möte på plats med berörda personer på kommunen innan det tas något beslut i denna detaljplan.



Vi känner oss helt överkörda av er.

De synpunkter/ yttrande som inkommit till er och är redovisade i samrådsredogörelsen är inte korrekt återgivna i denna. Det är med bestörtning som jag läser hur förvanskning skett av dessa synpunkter som vi alla berörda skickat in och ni helt förvanskat texten. Detta ska ses som en överklagan av ert ärende och hur det handlagts.

Kommentar

Med tanke på planområdets form och storlek krävs viss flexibilitet och anpassning vad gäller exempelvis placeringsbestämmelser för att få till bra tomter och hus. Inför antagande ska planen dock anpassas genom mindre korrigeringar av planbestämmelser, för att tillgodose några av de synpunkter som kommit in i samråd och granskning och för att anpassa områdets utformning till befintlig omkringliggande bebyggelse. Detta innebär att möjligheten till att sammanbygga bostäder över fastighetsgräns utgår och planerad byggnation istället ska utgöras av fristående villor, i likhet med intilliggande bostadsområde. Korrigeringarna kommer att reducera antalet fastigheter som kan avstyckas inom planområdet.

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.

Att trafiken kommer att öka som en följd av utbyggnaden är klart, men även om ökningen procentuellt är stor så bedöms inte trafikalstringen innebära en orimlig påverkan på berörda fastigheter.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

Ansvar för skötsel och underhåll av befintlig väg kommer att avgöras av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning. Nybildade fastigheter inom planområdet skulle kunna ingå i den befintliga föreningen och på så sätt dela ansvaret för skötsel och underhåll, alternativt bildas en ny GA med tillhörande förening/samfällighet.

Dagvattenavledningen och de planerade dagvattendikena i planområdets västra gräns kan anläggas även på berg, för att undvika att vatten från planområdet rinner till de befintliga fastigheterna.



Kommunen har delgivit de fastighetsägare som nämns i yttrandet information om detaljplanen.

I granskningsutlåtandet har synpunkter återgivits i sin helhet.

En eventuell gemensam GA och samfällighet som omfattar både de nytillkomna fastigheterna och de befintliga inom Bräcke-Strand, föreslås enbart inkludera tillfartsvägarna och inte den nya dagvattenlösningen då den är till för att ta hand om vatten från de nytillkomna fastigheterna. Därför föreslås dagvattenanläggningen skötas av en annan förening där endast de nytillkomna fastigheterna ingår. Detta regleras dock inte i detaljplanen, bildade av gemensamhetsanläggningar görs av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning.

7. Fastighetsägare 5, 2024-04-10

Bakgrund

I samband med att vatten o avlopp etablerades 2020 i vårt sommarstugeområde Bräcke-Strand lämnade en markägare av ett skogsområde i anslutning till området in en bygglovsansökan om bebyggelse av 13 friliggande hus på 1000 kvm stora tomter. Trots att skogsområdet är klassad som grönområde och ny översiktsplan för hela kustområdet "Fräknestranden" håller på att skapas fick man omgående ett positivt planbesked från kommunen.

Då det visat sig att det finns ett fornminne i skogsområdet reducerades ytan som är möjlig att bebygga. Trots att den nya tillgängliga ytan blir betydligt mindre kvarstår önskemålet om 13 fastigheter och kommunen "skräddarsyr" en detaljplan för att fixa detta. Genom att tillåta betydligt mindre tomter, tillåta radhus och parhus samt minska avståndet till fastighetsgränserna kan man fortfarande få in 13 tomter på den tillgängliga ytan.

Vi anser att man i stället bör anpassa antalet fastigheter till vilken yta som finns tillgänglig med samma villkor som för Bräcke strand.

Utnyttjande och placering av fastigheterna

Detaljplanens syfte enligt Planbeskrivning-kvartersmark-sidan 8 "att bebyggelsen skall bli småskalig och anpassas till landskapet och till närliggande bebyggelse i området intill".

Trots detta har man efter samrådsmötet i augusti gjort ytterligare förändringar (förtätningar) vad gäller utnyttjande och placering av fastigheterna inom detaljplanen. Nu vill man tillåta 16 fastigheter varav 3 ihopbyggda villor (radhus) som får placeras 2,5 meter från fastighetsgräns.

Varför gör man dessa förändringar?

Är det någon förutom exploatören (maximera vinsten) som tycker detta verkar bli en bra närmiljö för ALLA inklusive de tilltänkta köparna och grannarna? Hur



Granskningsutlåtande

18 (29)

2024-10-24

Dnr: PLAN.2020.2386

ARB:666

tänker kommunen att man skall få plats med 3 fastigheter på total yta mindre än 1000 kvm (20x50m)? Det verkar inte finnas plats för komplementbyggnader som garage, carport eller friggebod även om man lägger husen 2,5 meter från fastighetsgränsen. Var skall man få plats med parkering för 3x2 bilar plus gästparkering var kan man ställa en båt eller husvagn?

Skall det bli friköpta tomter om 350+250+350 kvm eller blir detta hyreshus med lägenheter och i så fall kan det bli fler än en lägenhet per hus (fler än 3 ggr 2 bilar per radhus)?

Rent ekonomiskt tror vi detta är ett "högriskprojekt" och att det blir mycket svårt att sälja dessa radhus. I det närliggande området "Lärkhöjden" (1 km från vårt område) är 11 av 20 fastigheter fortfarande till salu trots att många färdigbyggts och man kraftigt sänkt priserna. Söker man boende på landet är det förmodligen en fin tomt för odling och med natur, fri sikt och tillgång till garage/förråd som står högst på önskelistan vilket saknas med detta detaljplane förslag.

Vad gör man om inte alla tomter blir sålda då dessa kommer att vara mer eller mindre attraktiva?

Trafiken på vägarna

Vägarna är grusvägar med ett fåtal platser där man kan mötas. (se mötesmöjligheterna på kartan). Sikten är på flera ställen så dålig att man kan tvingas backa till en lämplig mötesplats om man får möte.

Idag har de flesta hushåll 2 bilar och tung trafik för transporter har blivit vanlig i bostadsområdena. Då stora delar av Madhagsvägen saknar mötesmöjligheter kommer ett tillskott av 16 fastigheter att förändra trafiksituationen för alla som använder vägen. Eftersom det är en grusväg kommer problemen med damm och slitage att öka kraftigt med fler bilar.

Då vårt område skapades på 60-talet lades stor vikt vid att skapa en bra närmiljö för alla i området. Man lade på detaljplanen in alla tomter, närliggande grönområden, detaljstyrde husstorlek med mera och var på tomten husen skulle placeras (prickade områden) för att tillgodose att de anpassades till naturen och att man skulle störa grannarna så lite som möjligt.

Genom att tillåta de extremt små tomterna och en förtätning av nya området tycker vi att detta påverkar hela områdets karaktär negativt. Detta var inte ambitionen då ansökan lämnades in utan man ville skapa samma förutsättningar som för Forshälla-Bräcke vilket också är detaljplanens syfte.

Minskas antalet fastigheter får man ett område som på ett betydligt bättre sätt harmonierar med Bräcke Strand och som påverkar trafiken mindre.



Kommentar

Exploateringen utgör ett litet område i anslutning till ett befintligt småhusområde vilket gör att ett avsteg från översiktsplanen kan ses som rimligt då översiktsplanen är av övergripande karaktär. Eftersom användningen i detaljplanen inte stämmer överens med den angivna markanvändningen i den gällande översiktsplanen bedrivs arbetet med denna detaljplan genom ett utökat förfarande.

Med tanke på planområdets form och storlek krävs viss flexibilitet och anpassning vad gäller exempelvis placeringsbestämmelser för att få till bra tomter och hus. Inför antagande ska planen dock anpassas genom mindre korrigeringar av planbestämmelser, för att tillgodose några av de synpunkter som kommit in i samråd och granskning och för att anpassa områdets utformning till befintlig omkringliggande bebyggelse. Detta innebär att möjligheten till att sammanbygga bostäder över fastighetsgräns utgår och planerad byggnation istället ska utgöras av fristående villor, i likhet med intilliggande bostadsområde. Korrigeringarna kommer att reducera antalet fastigheter som kan avstyckas inom planområdet.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

Ansvar för skötsel och underhåll av befintlig väg kommer att avgöras av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning. Nybildade fastigheter inom planområdet skulle kunna ingå i den befintliga föreningen och på så sätt dela ansvaret för skötsel och underhåll, alternativt bildas en ny GA med tillhörande förening/samfällighet.

8. Fastighetsägare 6, 2024-04-11

Som delägare i Bräcke Vägförening och ägare till Fastigheten Forshälla Bräcke X:X vill jag härmed överklaga angiven detaljplan, främst baserat på följande anledningar:

- Planlagd transformatorstation är belägen på vår parkeringsplats, och givet vår tomts beskaffenhet, har vi ingen praktisk möjlighet att lösa detta bostadsnära på tomten, enligt punkt 6.15.3. Vår tomt är en bergstomt med direkt höjdskillnader från vägen, och därmed är parkering inte görbar. Befintlig parkering finns på mark med servitut, där transformatorstation är tänkt.

- Trafiksituation kommer att förvärras betydligt till det sämre. I planbeskrivningen skrivs att med tanke på att angränsande småhusområde är lågt trafikerat i



dagsläget och att ökningen av trafik blir liten, samt, i det befintliga småhusområdet i direkt anslutning till planområdet är trafiken mycket begränsad då gatan inte har någon genomfartsfunktion. Min uppfattning är snarare att på grund av den mycket begränsade trafiken i dagsläget, kommer påverkan från den ökade trafiken bli RELATIVT mycket större, och därmed kommer trafiksituation märkbart bli sämre för oss boende i området.

Kommentar

Transformatorstationens placering berör inte denna detaljplan. Detaljplanen för Bräcke strand har vunnit laga kraft.

Att trafiken kommer att öka som en följd av utbyggnaden är klart, men även om ökningen procentuellt är stor så bedöms inte trafikstringen innebära en orimlig påverkan på berörda fastigheter.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

9. Fastighetsägare 7, 2024-04-11

- I den ursprungliga planen som presenterades vid tidigare samråd planerades 13 fastigheter. Något som nu har justerats till färre antal tomter, dock har man i stället planerat radhus som ökar det totala antalet bostäder till 16. Även om flexibilitet avseende bebyggelse kan vara önskvärd ur kommunens synvinkel kan det inte anses harmonisera med nuvarande bebyggelse. För att harmoni skall uppnås behöver tomtstorlekarna öka och därmed minska i antal. Planerandet av uppförandet av radhus kan inte anses harmonisera med nuvarande bostäder.

- Det anges i planbeskrivningen hur många fordonsrörelser 13 villor kan medföra men att detta inte innebär någon stor ökning av trafiken. Vi vill då påpeka att Madhagsvägen idag trafikeras av boende i ca 13 åretruntbostäder (Madhagsvägen + Bergtorpsvägen) vilket innebär att den nya planerade byggnationen om 16 bostäder skulle medföra en trafikökning med mer än 100%, vilket måste anses vara en mycket stor ökning av trafiken. Under byggtiden så kommer vägen belastas mycket högre än vad vägen är dimensionerad för. Vi vill också påpeka att Madhagsvägen också fungerar som gångväg till och från skolskjuts för barn i området då det saknas separata gångvägar.

- Eftersom åtgärder av nuvarande väg för att förbättra framkomligheten inte kan regleras inom den nya detaljplanen behöver den befintliga vägen åtgärdas innan denna plan godkänns. Man måste beakta att Madhagsvägen idag helt saknar



mötesplatser och att det saknas förutsättningar för att anlägga sådana. Vi anser att man måste överväga att anlägga en ny separat väg till det planerade området.

Kommentar

Med tanke på planområdets form och storlek krävs viss flexibilitet och anpassning vad gäller exempelvis placeringsbestämmelser för att få till bra tomter och hus. Inför antagande ska planen dock anpassas genom mindre korrigeringar av planbestämmelser, för att tillgodose några av de synpunkter som kommit in i samråd och granskning och för att anpassa områdets utformning till befintlig omkringliggande bebyggelse. Detta innebär att möjligheten till att sammanbygga bostäder över fastighetsgräns utgår och planerad byggnation istället ska utgöras av fristående villor, i likhet med intilliggande bostadsområde. Korrigeringarna kommer att reducera antalet fastigheter som kan avstyckas inom planområdet.

Att trafiken kommer att öka som en följd av utbyggnaden är klart, men även om ökningen procentuellt är stor så bedöms inte trafikstringen innebära en orimlig påverkan på berörda fastigheter.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

Eventuella skador på befintlig väg som orsakas av byggtrafiken ansvarar byggherren för.

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 8, 2024-04-12

Ni skriver i punkt 3.3.1 andra stycket: ” Då förvaltningen av den allmänna platsen i det befintliga området Bräcke är enskilt och sköts via en samfällighetsförening...” Idag finns det en fastighetsägarförening för området. En fastighetsägarförening är en frivillig sammanslutning och har inte den rättsliga styrning och fasta anknytning till fastigheterna så som en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening har genom anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. Det som står i punkt 3.3.1 är alltså felaktigt! Därmed faller hela ert resonemang om ansvar för drift och underhåll av den allmänna platsen.



Ni skriver i punkt 3.4 första stycket: "... bebyggelsen ska bli småskalig för att anpassas till landskapet och till närliggande bebyggelse i området intill." Befintliga tomter i den närliggande bebyggelsen är stora, oftast lång över 1000 m². Tomterna för den nya bebyggelsen är betydligt mindre. Om 16 hus ska få plats på 9500 m² blir snittytan per hus 594 m². I princip alla befintliga hus i den närliggande bebyggelsen är enplanshus. Planen för de nya husen är att de ska vara två våningar. Små tomter och tvåvåningshus är inte en anpassning av den nya bebyggelsen till den befintliga!

Ni skriver i punkt 3.4 andra stycket: "Detta möjliggör radhus- och parhusbebyggelse ..." I Granskningsutlåtandet för Bräcke-Strand (närliggande bebyggelse) som nyligen vunnit laga kraft står det: "Positivt och viktigt att ny detaljplan endast tillåter friliggande enbostadshus. Viktigt för att bevara områdets karaktär. Kommentar: Noteras." Kommunen tyckte då att det var bra att det endast skulle vara enbostadshus! Radhus- och parhusbebyggelse är således inte en anpassning av den nya bebyggelsen till den befintliga!

Ni skriver i punkt 3.5: Tillfarten till det aktuella planområdet säkerställs genom användningen GATA inom allmän platsmark för detaljplanen Bräcke-Strand. I den geotekniska undersökning som gjordes i samband med detaljplanen för Bräcke-Strand står det att läsa: "Inom delområde a förekommer lera med mäktigheter på mellan ca 2 m och minst ca 8 m. Då leran är normalkonsoliderad bedöms ingen last kunna påföras jorden utan att orsaka långtidssättningar". Delar av den GATA ni hänvisar till ligger inom delområde a. All tung trafik som krävs för iordningställandet av det nya området (Skogsavverkning, schaktarbeten, sprängning, m.m.) samt byggandet av en dagvattenanläggning och 16 hus kommer att orsaka mycket stor skada på den befintliga lilla grusvägen.

Ni skriver i punkt 4.1.1: "För att säkerställa en robust och hållbar trafiksituation i området innehåller planförslaget en genomfartsväg med anslutning i både nord och syd, som nyttjar båda tillfartsvägarna genom Bräcke strand. Användningsområdet är 6,0 meter brett och är tänkt att inrymma både vägbana/gata och ett dike för avledning av dagvatten."

Det tog ett tag innan jag förstod vad ni menar med "som nyttjar båda tillfartsvägarna genom Bräcke strand", eftersom det endast finns en väg genom Bräcke-Strand (Madhagsvägen) som leder upp till det nya området. Jag inser nu att ni menar de två infarterna, vid den övre delen av Madhagsvägen. Faktum kvarstår dock att det endast finns en liten grusväg genom Bräcke-Strand.

Ni skriver i punkt 3.4 andra stycket: "Garage och carport ska placeras så att det blir en minst 6,0 m fri yta framför porten/öppningen inom fastigheten. Detta för att det ska finnas utrymme för uppställning av fordon inom den egna fastigheten för att förhindra att den allmänna platsen blockeras vid in- och utfart." I princip alla permanentboende i det befintliga området har två bilar per hushåll, vilket med största sannolikhet även kommer att gälla för det nya området med tanke på långa



avstånd till arbetsplatser och skolor, samt den bristfälliga allmänna kommunikationen i närområdet. Att hoppas på något annat är enbart naivt. Av den skrivelsen ni gjort ovan framgår det med all tydlighet att även ni tror att det kommer att finnas två bilar per hushåll i det nya området, en i garaget/carporten och en framför densamma.

Eftersom det inte finns någon gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening för vägarna i det befintliga området undrar jag hur ni har tänkt att förhållandet mellan det nya området och det gamla området ska se ut avseende vägarna. Detta måste vara tydligt utrett innan beslut om planförslaget kan tas.

Med detta sagt vill jag trycka på min största oro avseende det nya området, nämligen belastningen på Madhagsvägen. Det spelar ingen roll om ni bygger en fantastiskt fin väg inom det nya området, faktum kvarstår att det endast finns en liten smal grusväg med mycket begränsad möjlighet, om ens någon för lastbilar, att mötas.

Vem ska stå för kostnaderna för de skador som kommer att orsakas av all tung trafik under byggtiden?

Punkt 4.1.4 Placering (Motiv till detaljplanens regleringar): Jag saknar motiveringen till att huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i gemensam gräns, som finns beskrivet vid p₃. Varför räcker det med 2,5 meter för området närmast det befintliga området? Vad är motivet till skillnaden mellan p₃ och p₂ med tanke på att skrivelserna är desamma förutom avståndet? Motivera varför det räcker med 2,5 meter, eller ta bort punkt p₃!

Punkt 4.1.4 Fastighetsindelning (Motiv till detaljplanens regleringar): Ni skriver: ”d – Minsta fastighetsstorlek är 750 m²: Syftet med bestämmelsen är att styra vissa områden inom planområdet till att innehålla större tomter med huvudsakligen friliggande villabebyggelse.” Varför är det enbart vissa områden som ska ha friliggande villabebyggelse? För att anpassa det nya området till det gamla området bör alla tomter bebyggas med friliggande enbostadshus!

Kommentar

Synpunkterna noteras. Formuleringarna kring samfällighetsföreningen ska ses över.

Med tanke på planområdets form och storlek krävs viss flexibilitet och anpassning vad gäller exempelvis placeringsbestämmelser för att få till bra tomter och hus. Inför antagande ska planen dock anpassas genom mindre korrigeringar av planbestämmelser, för att tillgodose några av de synpunkter som kommit in i samråd och granskning och för att anpassa områdets utformning till befintlig omkringliggande bebyggelse. Detta innebär att möjligheten till att sammanbygga



bostäder över fastighetsgräns utgår och planerad byggnation istället ska utgöras av fristående villor, i likhet med intilliggande bostadsområde. Korrigeringarna kommer att reducera antalet fastigheter som kan avstyckas inom planområdet.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

Eventuella skador på befintlig väg som orsakas av byggtrafiken ansvarar byggherren för.

Formuleringen kring tillfartsvägar ses över och korrigeras.

Ansvar för skötsel och underhåll av befintlig väg kommer att avgöras av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning. Nybildade fastigheter inom planområdet skulle kunna ingå i den befintliga föreningen och på så sätt dela ansvaret för skötsel och underhåll, alternativt bildas en ny GA med tillhörande förening/samfällighet.

11. Fastighetsägare 9, 2024-04-14

Varför envisas man med att skriva att vägarna i området förvaltas av en samfällighetsförening, tex i 6.15.2, när det inte finns någon sådan bildad än. I nuläget är det en ideell fastighetsförening som sköter detta.

Vidare har ni förväxlat restiderna med kollektivtrafik i 6.15.4. Det tar cirka 30 min till Uddevalla och cirka 15 min till Ljungskile, inte tvärtom.

I övrigt uttrycker jag, liksom många, en tveksamhet till den ökade trafikmängden på Saltåvägen - Madhagsvägen för att nå det nya området. Vägarna är bara breda nog för ett fordon i taget och riktning. Mötesplatserna är för få för en ökad trafikmängd.

Kommentar

Synpunkterna noteras och justeringar införs i planbeskrivningen.

Även om kommunen bedömer att trafikökningen inte kräver några direkta åtgärder har kommunen nått en överenskommelse med exploatören om att exploatören ska bekosta och ombesörja tillskapandet av mötesplatser samt bredda och iordningställa befintliga mötesplatser längs Madhagsvägen. Breddning eller tillskapande av mötesplatser på befintlig väg regleras inte inom den aktuella detaljplanen. Exploatören ska dock i samråd med den befintliga vägföreningen



vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet, vilket säkerställs i exploateringsavtalet.

SAMMANFATTNING

Under granskningen har det framkommit en mängd synpunkter från remissinstanser och sakägare, sammanfattningsvis är det följande frågor som dessa synpunkter berör:

Länsstyrelsen

- Geoteknik (klargörande av geotekniska förutsättningar, prövningsgrund)
- Dagvatten (otydlig beskrivning av användning för dagvattenhantering, synpunkt)
- Fåglar (rekommendationerna i naturinventeringen ska följas, synpunkt)

Lantmäteriet

- Fastighetsbestämning (ska vara klar innan antagande)
- Fastighetsrättsliga frågor (redovisning av mark som tas i anspråk, ansvar för utbyggnad)

SGI

- Geoteknik (komplettering av geoteknisk utredning)

Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen

- Hälsoskydd (risker för markradon behöver utredas och beskrivas)

Västvatten på uppdrag av Uddevalla Vatten

- Synpunkter gällande fastighetsbildning, ledningsrätt/u-område, formulering av planbestämmelser, formuleringar i planbeskrivning.
- Frågor om utbyggnad av ledningsnät samt dagvattenhantering, upplysning gällande VA-avtal

Bohusläns museum

- Fornlämningsområde (förtydligande av hänvisning till Länsstyrelsens ställningstagande)



Fastighetsägare i närområdet

- Tillfartsvägens slitage och skötsel (efter planområdets utbyggnad samt under byggtiden, ansvar och kostnader)
- Ökad trafikmängd på tillfartsvägen och bristen på mötesplatser (ökad olycksrisk, minskad framkomlighet, negativ påverkan på boendemiljön)
- Förslag att anlägga en ny tillfartsväg till planområdet
- Planprocessen (brist på beaktning av synpunkter efter samrådet, sakägarkretsen, återgivningen av synpunkter i samrådsredogörelsen, efterfrågan om fysiskt möte)
- Detaljplanens anpassning till övriga planer för området (översiktsplan, detaljplanen för Bräcke strand)
- Bebyggelsens karaktär och anpassning till omkringliggande områden
- Anläggning av dagvattendiken på berg
- Bildandet av ny gemensamhetsanläggning (GA) och vilka som ska ingå i den
- Placeringsbestämmelser (möjligheten att uppföra huvudbyggnad 2,5 meter från fastighetsgräns, möjligheten att sammanbygga i gemensam gräns)
- Bestämmelse om fastighetsindelning (bör gälla för samtliga fastigheter inom planområdet)
- Beskrivningen av vägföreningen (upplysning om att det är en fastighetsägarförening och inte en samfällighetsförening samt frågor kring framtida form)
- Tillfartsvägens geotekniska stabilitet (risker vid ökad belastning under byggtiden)



STÄLLNINGSTAGANDEN

Det har under granskningen framkommit synpunkter som ger anledning till justering av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan. Justeringarna av planförslaget bedöms vara begränsade och en ny granskning behöver inte genomföras.

Plankarta

- De placeringsbestämmelser som anger att byggnader får sammanbyggas i gemensam gräns justeras så att möjligheten att bygga samman över fastighetsgränserna utgår, vilket innebär att möjligheten att uppföra radhus/kedjehus utgår och antalet bostäder som kan uppföras inom området reduceras gentemot granskningsförslaget.
- Placeringsbestämmelserna justeras.
- Bestämmelsen om minst tillåtna fastighetsstorlek justeras.
- Bestämmelse om geotekniska åtgärder inför i området för planerad dagvattendamm.

Planbeskrivning

- Uppdateringar i linje med genomförda ändringar i plankartan.
- Beskrivningen av de geotekniska och bergtekniska förutsättningarna har kompletterats i linje med framtagna utredningar.
- Beskrivningen av användning för dagvattenhantering förtydligas
- Komplettering med beskrivning av hur rekommendationerna i naturinventeringen ska följas
- Beskrivningen av fastighetsrättsliga frågor kompletteras (redovisning av mark som tas i anspråk, ansvar för utbyggnad, fastighetsbestämning)
- Beskrivning av markradon
- Justeringar enligt synpunkter från Västvatten på uppdrag av Uddevalla Vatten
- Förtydligande av hänvisning till Länsstyrelsens ställningstagande gällande fornlämningsområdet
- Förtydligande av beskrivning av anläggande av diken
- Beskrivningen justeras avseende förvaltningen av vägar i intilliggande bostadsområde.
- Justering av tidplanen

Utredningar

- Geotekniskt utlåtande kompletteras så att den geotekniska undersökningen inkluderar hela planområdet



Övriga avtal och överenskommelser

- Exploateringsavtalet kompletteras med villkor om mötesplats/breddning av väg.
- Exploateringsavtalet kompletteras med villkor för utbyggnad med hänsyn till fåglar.

Sammanställning av yttranden med synpunkter som ej blivit tillgodosedda

Samråd

- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4 och 5
- Fastighetsägare 6
- Fastighetsägare 7
- Fastighetsägare 8
- Fastighetsägare 9
- Fastighetsägare 10
- Fastighetsägare 11
- Fastighetsägare 12

Granskning

- Västvatten
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4
- Fastighetsägare 5
- Fastighetsägare 6
- Fastighetsägare 7
- Fastighetsägare 8
- Fastighetsägare 9



Granskningsutlåtande 29 (29)
2024-10-24 Dnr: PLAN.2020.2386
ARB:666

SAMHÄLLSBYGGNAD

Mohammed Shaksheru
Planarkitekt