



UDDEVALLA KOMMUN

ARB 532

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen upprättad av Samhällsbyggnad 2020-04-22
tillhörande förslag till detaljplan för

Resteröds –Strand 3:1 m fl, Strandskogen Uddevalla kommun

Detaljplan för utökning av högre byggrätter, området är nu anslutet till kommunalt VA.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget upprättat 2019-05-28 och har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (Se sändlistan).

Samrådshandlingar upprättade enligt plan- och bygglagen
PBL 2010:900 är framtagna av
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Uddevalla kommun

SAMRÅDET

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-10-14 § 326 att sända förslaget på samråd samt att besluta att ett genomförande inte anses medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har varit föremål för samråd två gånger på grund av omfattande ändringar i planhandlingarna. Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 2018-02-06 till 2018-03-29 och 2019-06-06 till 2019-08-01. Handlingen har sänts till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda sakägare, se sändlista.

Berörda parter underrättades om att förslaget var utställt för samråd i Stadsbiblioteket Uddevalla, på Kontaktcenter i Rådhuset. Förslaget fanns också tillgängligt på kommunens hemsida www.uddevalla.se/planer.

Totalt 17 yttranden har inkommit under samråd 2. Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt Samhällsbyggnadsförvaltningens KOMMENTARER

MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen, 2019-07-04

a) Geoteknik

SGI saknar en redovisning av stabilitetsberäkningar som underlag till rekommenderad lastbegränsning om 20 kPa inom planområdet, vilket behöver kompletteras. Lastbegränsningen behöver säkerställas som en planbestämmelse på plankartan.

I beskrivning och bedömning av bergförstärkningsåtgärder längs Väg 675 (Bergab 2018) finns två rekommendationer till åtgärder för att säkerställa bergsläntens ytstabilitet. Även i bergteknisk utredning från 2010 rekommenderas en besiktning av utpekade bergslänter vid eventuell bergschakt. Dessa åtgärder finns dock varken nämnda i planbeskrivningen eller reglerade i plankartan vilket Länsstyrelsen anser behöver åtgärdas.

Åtgärder som behöver utföras på tomtmark kan villkoras genom särskild planbestämmelse. Åtgärder som behöver utföras på allmän platsmark och/eller utanför planområdet behöver utföras innan planen antas. Dock vill Länsstyrelsen påpeka om det finns risk för påverkan på befintlig bebyggelse redan idag är det inte lämpligt att åtgärden villkoras och behöver således åtgärdas innan planen antas.

Kommentar:

Redovisning av stabilitetsberäkningar bifogas tillsammans med övriga granskningshandlingar.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om bergtekniska förutsättningar. Trafikverket kommer under 2020 enligt överenskommelse åtgärda den bergtekniska problematiken som föreligger längs med väg 675 i samband med andra åtgärder. De områden inom planområdet som av Bergab omnämns som ”Område som bör besiktigas och rensas innan eventuella bergschaktarbeten”, anses inte behöva åtgärdas innan detaljplanen vinner laga kraft då detaljplanen kan genomföras på flera olika sätt. Dock ska hänsyn tas till de rekommendationer som Bergab lägger fram vid eventuella framtida bergschaktarbeten i anslutning till de utpekade områdena.

b) Stigande havsnivåer

En dagvattenutredning har utförts som konstaterar att väg 675 delvis översvämmas vid framtida högvattennivåer. Planbeskrivningen konstaterar också att det inte finns några andra tillfartsvägar till området. Dagvattenutredningen konstaterar också att en pumpstation ligger kritiskt till utifrån framtida högvattennivå med säkerhetsmarginal. Inga åtgärder för detta föreslås i planen men Länsstyrelsen noterar att kommunen själva skriver att väg 675 på sikt behöver ses över för att garantera att vägen inte översvämmas. Kommunen skriver också att de ser över möjligheterna att ordna alternativa tillfarter till området. Då planområdet till stor del omfattar befintlig bebyggelse bedömer Länsstyrelsen att inga andra åtgärder är motiverbara inom planen.

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsen vill även i uppmärksamma att SGI påtalar att stabilitetsförhållanden för vägen ej är tillfredsställande för befintliga förhållanden och att det vid tidigare geoteknisk undersökning rekommenderades en tryckbank längs vägkanten som en stabilitetshöjande åtgärd. SGI rekommenderar ytterligare utredning avseende erforderlig stabilitetshöjande åtgärd för vägen.

Länsstyrelsen har också en redaktionell synpunkt. Det verkar saknas text på s.7, stycke två i dagvattenutredningen.

Kommentar: Ulvesundsvägen är Trafikverkets väg och ligger utanför planområdet. Trafikverket har gjort en vägvalsstudie för aktuell väg med åtgärder som är prioriterade under 2020.

Planbeskrivningen justeras vad gäller saknad text.

c) Skyfall

Dagvattenutredningen omfattar bland annat beräkningar för 100-årsregn samt 200-årsregn. Dagvattenutredningen konstaterar att extrema nederbörds mängder måste kunna avledas utan att byggnader skadas vilket kräver robusta avvattningsstråk som samlar och bromsar flödena. I dagvattenutredningen står också att det kan förväntas erosions-skador på vägar och kring byggnader om inte gedigna avledningsstråk för ytvattnet finns.

Förslag på dagvattenåtgärder finns i både dagvattenutredningen och planbeskrivningen. Exakta åtgärder är dock inte fastslagna. För att säkerställa att åtgärder genomförs bör kommunen införa en upplysning på plankartan om att ”vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen”.

Länsstyrelsen vill också lyfta att dagvattenutredningen särskilt nämner att en viktig förutsättning i beräkningarna är att gatorna har hållits oförändrade, om de hårdgörs skulle flödet öka ytterligare.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med en upplysning om att ett 100 års regn ska tas i beaktning vid utformning av området. En illustration framtagen med programmet Scalgo-Live har lagts till i planbeskrivningen. I illustrationen redovisas potentiella översvämningsspunkter vid ett 100-årsregn, för att uppnå detta resultat har det räknats på en nederbörd om 70 mm samt att all mark är mättad. Upplysning om att ökade flöden ska beaktas i de fall gator hårdgörs förs in i planbeskrivningen.

d) Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen noterar att det i dagvattenutredningen står att bäcken i norr bör rensas regelbundet. För detta kan det behövas en anmälan om rensning till Länsstyrelsen (om det kan skada fisket), eftersom det inte är fritt fram att rensa vattendrag. Har ett vattendrag varit rensat tidigare får det rensas till ursprungligt djup och läge. Vill man fördjupa vattendraget kan det röra sig om markavvattning som är en dispens- och tillståndspliktig åtgärd.

Det bör framgå på plankartan var det är lämpligt med översvämningssytor samt makadamdiken.

Länsstyrelsen ställde sig tveksam redan i samrådskedet till lokalt omhändertagande av dagvatten i den kuperade terrängen. Länsstyrelsen bedömer fortfarande att det kan vara svårt att få till lokalt omhändertagande av dagvatten på varje fastighet på grund av terrängen och berg i dagen.

Länsstyrelsen förutsätter att varje fastighet är/ blir påkopplad till det kommunala spillvattennätet efter planens antagande eftersom kommunen i planbeskrivningen hänvisar till att "förbättringar på vattenkvaliteten kommer att ske när vatten- och avlopp byggs ut", på så sätt bidrar man till att förbättra och inte försämra i vattenförekomsten Havsstensfjorden."

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas vad gäller vatten och avlopp. Området har redan kopplats på det kommunala vatten- och spillvattennätet. Efter att en översyn av området gjorts i programmet Scalgo-Live framgår det att det inte föreligger någon omfattande risk för översvämning inom planområdet. Med hänsyn till detta anses det inte vara nödvändigt att redovisa översvämningssytor i plankartan. Illustrationen som togs fram i Scalgo-Live redovisas i planbeskrivningen.

e) Strandskydd

I planbeskrivningen anges att gällande strandskydd föreslås minskas så att befintliga tomter kommer utanför strandskyddet. Samtidigt anges att strandskyddet föreslås upphävas på ianspråktagen tomtmark. Strandskyddet kan inte minskas såsom kommunen föreslår. Däremot kan strandskyddet upphävas på kvartersmark såsom redovisas i planförslaget. Kommunen skriver även att i och med ändringen av detaljplanen så återinträder strandskyddet automatiskt. Detta kan dock miss-tolkas. Det är när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny plan som strandskyddet återinträder alltså inte vid ändring av detaljplan.

Kommentar: Planarbetet bedrivs inte längre som ändring av detaljplan utan som en ny detaljplan. Strandskyddet återinträder till 100 meter och måste därför upphävas på kvartersmark. Planbeskrivning och plankarta kompletteras med hänsyn till återinträdande av strandskydd.

f) Kulturmiljö

Detaljplanen ingår i den kommunala kulturmiljön 8:2 (kuststräckan mellan Ulvesund och Ranneberg). För att kunna värna områdets karaktär av sommarstugemiljö, karakteristisk för efterkrigstiden, bör småskaligheten behållas så långt det är möjligt. Det innebär exempelvis att byggnadshöjder för befintliga enplanshus bör begränsas.

Kommentar: Det är ett politiskt beslut att höja byggrätterna och tillvägagångssättet i denna detaljplan följer samma principer som för andra områden utmed det så kallade Fräknestranden.

g) Trafik

Trafikverket anger i sitt yttrande att Trafikverket genomförde en åtgärdsvalsstudie under 2017 för vägarna 675 och 679. Åtgärderna som föreslås i studien planerar Trafikverket genomföra mellan 2019–2024. För större mer komplexa och omfattande åtgärder bör väg 675 spelas in som objekt till Mindre vägnätspotten inom den Regionala infrastrukturplanen.

Anslutning och tillfart till fastigheten Resteröds-Strand 3:6 saknas. Trafikverket bedömer att det är svårt att få till en trafiksäker lösning i form av direkt anslutning eller parkering vid väg 675. Sikten vid fastigheten är begränsad och en ny anslutning/parkering ska klara kraven i gällande VGU, vägar och gators utformning.

Gång- och cykelväg saknas längs väg 675. Om GC-väg ska byggas ut längs vägen behöver detta prioriteras av kommunen och spelas in till cykelplanen inom den Regionala infrastrukturplanen. En ny ansökningsomgång för nästkommande cykelplan 2022–2025 öppnar upp till hösten 2019.

Kommentar: Tillfart Resteröds-Strand 3:6 planeras från Norra Strandskogsvägen. Fastigheten har ingen körbar tillfart i dagsläget och terrängen gör det svårt att lösa en trafiksäker lösning från väg 675. Kvarteretsmarken utökas för att möjliggöra en anslutning för Resteröds-Strand 3:6 till Norra Strandskogsvägen inom den egna fastigheten.

h) Riksintresse

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en väl anpassad kompletteringsbebyggelse inte skadar områdets värden enligt 4 kap. miljöbalken. Planområdet berörs även av riksintresse för friluftsliv (Havstensfjorden) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, vilket också behöver framgå av planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller riksintressen.

i) Koppling till miljömålen

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

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

Kommentar: Noteras.

j) Övrigt

Av plankartan och planbestämmelserna framgår ett skrafferat område som anger: ”del av detaljplan som upphävs.” Länsstyrelsen kan inte se att detta finns beskrivet i planbeskrivningen eller motivet till detta, vilket behöver kompletteras.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt ”Del av detaljplan som upphävs”.

k) Behovsbedömning

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

Kommentar: Noteras.

2. Trafikverket, 2019-07-04

I planbeskrivningen nämns det att i takt med att områden görs om till mer permanentboende vore en översyn av väg 675 lämplig. Under år 2017 genomförde Trafikverket en åtgärdsvalsstudie för vägarna 675 och 679, de åtgärder som föreslås i studien planerar Trafikverket genomföra mellan år 2019-2024. För större, mer komplexa och omfattande åtgärder bör väg 675 spelas in som objekt till Mindre vägnätspotten inom den regionala infrastrukturplanen.

Anslutning och tillfart till fastigheten Resteröds-Strand 3:6 saknas. Trafikverket bedömer att det är svårt att få till en trafiksäker lösning i form av direkt anslutning eller parkering vid väg 675. Sikten vid fastigheten är begränsad och en ny anslutning/parkering ska klara kraven i gällande VGU, vägar och gators utformning.

Gång- och cykelväg saknas längs väg 675. Om GC-väg ska byggas ut längs med väg 675 behöver prioriteras av kommunen och spelas in till cykelplanen inom den Regionala infrastrukturplanen. En ny ansökningsomgång för nästkommande cykelplan 2022-2025 öppnar upp till hösten 2019.

Kommentar: Tillfart Resteröds-Strand 3:6 planeras från Norra Strandskogsvägen. Fastigheten har ingen körbar tillfart i dagsläget och terrängen gör det svårt att lösa en trafiksäker lösning från väg 675. Kvartersmarken utökas för att möjliggöra en anslutning till Norra Strandskogsvägen inom den egna fastigheten.

3. Statens geotekniska institut, SGI, 2019-06-26

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2018-03-21. I tidigare samrådssked var vägen som går längs med planområdets västra gräns en del av planområdet. Nu har plangränsen flyttats strax öster om vägen och den är nu ej en del av planförslaget.

En kompletterande utredning har 2018 utförts av Norconsult. Stabilitetsförhållanden har kontrollerats i två sektioner, som sträcker sig ut från planområdet ner mot stranden. Stabilitetsförhållanden för vägen är i båda beräkningarna ej tillfredsställande för befintliga förhållanden, men ytterligare stabilitetsberäkningar visar att ett eventuellt skred av vägen ej riskerar att påverka planområdet. SGI instämmer med Norconsult att stabiliteten för planområdet är tillfredsställande. Vi vill dock lyfta frågan om hur boende eller Räddningstjänst kommer fram till planområdet om vägen skulle skreda, då vi inte ser någon alternativ tillfartsväg?

I sin tidigare handling rekommenderade Norconsult en tryckbank längs vägkanten som en stabilitetshöjande åtgärd. Vi delade, i tidigare yttrande, konsultens åsikt om att åtgärden kunde ge erforderlig säkerhet, men saknade redovisning av stabilitetsberäkning där detta påvisas. SGI rekommenderar ytterligare utredning avseende erforderlig stabilitetshöjande åtgärd för vägen.

Kommentar: Väg 675, Ulvesundsvägen är en nationell väg och ligger inte inom planområdet. Trafikverket är väghållare för Ulvesundsvägen och ansvarar för vägens säkerhet. I dagsläget finns ingen alternativ tillfartsväg, men kommunen ser över möjligheten att i framtiden kunna lösa ytterligare en tillfart.

Geotekniskt PM och Planbeskrivningen påtalar en rekommenderad lastbegränsning om 20 kPa inom planområdet. SGI saknar redovisning av stabilitetsberäkningar som underlag till denna lastbegränsning. Vi ställer oss även frågande till om lastbegränsningen, som enbart är införd som information på plankartan, är tillräckligt säkerställd i planen.

I Bergteknisk utredning från 2010 rekommenderas en besiktning av utpekade bergslänter vid eventuell bergschakt. SGI undrar hur utförande av denna besiktning, inklusive eventuella åtgärder som rekommenderas vid en sådan, säkerställs.

Bergab har 2018 utfört en ny bergteknisk undersökning och redovisar i sin handling att bergskärningar längs med vägen bör ses över och rensas från löst berg och vegetation, samt därefter förstärkas med exempelvis bergförstärkningsbultar eller bergnät. SGI ställer sig frågande till hur utförande av dessa åtgärder säkerställs. SGI anser att detta behöver vara åtgärdat innan planen antas.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar:

Redovisning av stabilitetsberäkningar bifogas inför granskning. En begränsning om högsta markbelastning förs inte in i plankartan då en sådan begränsning saknar lagstöd. Det kommer dock föras in som en upplysning i plankartan samt redogöras för i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om bergtekniska förutsättningar. Trafikverket kommer under 2020 enligt överenskommelse åtgärda den bergtekniska problematiken som föreligger längs med väg 675 i samband med andra åtgärder. De områden inom planområdet som av Bergab omnämns som "Område som bör besiktigas och rensas innan eventuella bergschaktarbeten", anses inte behöva åtgärdas innan detaljplanen vinner laga kraft då detaljplanen kan genomföras på flera olika sätt. Dock ska hänsyn tas till de rekommendationer som Bergab lägger fram vid eventuella framtida bergschaktsarbeten i anslutning till de utpekade områdena.

4. Lantmäterimyndigheten, 2019-08-29

Planbeskrivningen

a) I avsnittet med rubriken "Dagvatten och infiltration" står det angivet att "Ny yta som är hårdgjord får inte vara större än byggrätten." Det bör framgå om detta enbart är en riktlinje eller rekommendation. Någon bestämmelse om hårdgjorda ytor finns inte på plankartan.

Kommentar: Bestämmelse gällande den tillåtna omfattningen för hårdgjord yta förs in i detaljplanen.

b) I avsnittet med rubriken "Stigande havsnivåer" står det längst ned på sidan 7 en text om att "Endast en huvudbyggnad per bostadsfastighet är tillåten. Alternativt Största bruttoarea är 20% av..... Då kan vi se till att fastigheterna" Detta textstycke verkar ha hamnat här av misstag och någon motsvarande bestämmelse finns inte på plankartan.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats.

c) I genomförandebeskrivningen saknas en redovisning av konsekvenserna av att infartsvägen till Resteröds-Strand 3:20 är utlagd som kvartersmark i stället för allmänplats-mark. Resteröds-Strand 3:20 har idag ett servitut som ger ”rätt att begagna å byggnadsplanens angivna vägar”. Om tanken är att denna väg inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen efter omprövning bör detta redovisas. Om tanken är att en marköverföring av området ska ske så bör även detta redovisas.

Kommentar: Genomförandebeskrivning kompletteras.

d) En del av det som i den gamla byggnadsplanen var vägmark blir nu i stället kvartersmark, redovisat med bokstaven H. Marken är tänkt att överföras till Resteröds-Strand 3:2. Ett stort antal fastigheter i området har servitut med lydelsen ”rätt att begagna å byggnadsplanens angivna vägar”. Vid eventuell marköverföring bör dessa servitut upphävas eller ändras i åtminstone denna del.

Kommentar: Genomförandebeskrivning kompletteras.

e) Under rubriken Fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen bör Lantmäteriet istället konsekvent benämnas Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun eller bara Lantmäterimyndigheten.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

f) Under rubriken Fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen redogörs för ledningshavare. Även Uddevalla Energi har ledningar i området.

Kommentar: Genomförandebeskrivning kompletteras.

Plankartan

g) Fastighetsgränsernas och traktgränsernas utseende ser inte samma ut i teckenförklaringen och i plankartan.

Kommentar: Grundkartan uppdateras inför granskning.

h) Strandskyddslinjen saknas i teckenförklaringen.

Kommentar: Åtgärdas i plankartan

i) Är det lämpligt att kombinera parkeringsplats och vändplan inom samma användningsområde, gäller P-PLATS₂? Vilken användning har företräde?

Kommentar: Plankarta justeras.

j) Förtydliga att minsta fastighetsstorlek 1000kvm vid eventuell ombildning gäller vid marköverföring. Ombildning av en fastighet kan även avse bildande eller ändring av servitut, men då bör inte planbestämmelsen kunna tolkas som ett hinder för detta. Förslag på formulering är ”Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm vid eventuell ändring av fastighets storlek”.

Kommentar: Åtgärdas i plankartan.

k) Bestämmelsen fl gällande utformning bör delas upp i flera olika bestämmelser, i enlighet med Boverkets rekommendationer. Olämpligt att reglera våningsantal.

Kommentar: Bestämmelsen har delats upp enligt Boverkets rekommendationer. Våningsantalet regleras fortsatt i kombination med plushöjder för högsta nockhöjd för ta hänsyn till områdets befintliga karaktär.

l) Vägen söder om Resteröds-Strand 2:27 ser ut att vara utbyggd till en längre sträcka än det som i plankartan är utlagt som allmän plats för väg. Vad är tänkt som vägmark i framtiden?

Kommentar: Väg planläggs för den verkliga sträckningen.

m) Det som ligger under rubriken information på plankartan bör tas bort därifrån och enbart vara med i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivning och plankarta justeras.

5. Samhällsbyggnadsförvaltningen, miljö, 2019-07-09

Vi har inga synpunkter att lämna utöver tidigare yttrande.

Kommentar: Noteras

6. Barn och utbildningsnämnden, 2019-06-14

Det framgår inte av samrådshandlingarna hur stor befolkningsökning, framförallt avseende förskolebarn och skolbarn, inom området. Barn och utbildning önskar ett förtydligande för att kunna bedöma konsekvenserna inom barn och utbildning. Likaså behövs trafiksäkra vägar så att barnens skolväg blir trygg och säker.

Kommentar: Planbeskrivning kompletteras med beräkning för befolkningsökning. Att specifikt beräkna antalet barn som flyttar till området bedöms vara svårt att genomföra.

7. Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg 2019-08-21

a) Det framgår inte hur stort område som omfattas av det återinträdande strandskyddet. Det står i planbeskrivningen att det återinträder och då innebär det normalt fram till 100 meter från stranden. Dvs inte bara det lilla området a1 som anges. Jag undrar varför det återinträdande strandskyddet skulle vara så litet i det här fallet? Det är superviktigt att det blir rätt så att man kan upphäva det korrekt, det finns ju särskilda skäl att åberopa så det borde inte vara några problem med själva upphävandet.

Kommentar: Strandskyddet återinträder till 100 meter från strandkant. Plankartan har justerats.

7. Kultur och fritidsnämnden, 2019-08-28

Kultur- och fritidsnämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med följande:

En utvärdering av vilka kulturhistoriskt bevarandevärda objekt som finns i området, med syfte att bevara områdets karaktär vid planändringen

En plan för att värna allmänhetens tillgång till friluftslivet i planområdet och dess omgivningar.

Kultur- och fritidsnämnden anser att planbeskrivningen bör revideras med följande:

En begränsning av marknivåförändring och undvikande av trädfällning, för att bevara natur- och kulturvärdena i området.

Kultur och fritidsnämnden anser att kommunen vid fortsatt permanentning av kustlinjen bör skapa en hållbar infrastruktur med effektiv kollektivtrafik in till centrala Uddevalla.

Kommentar: Planområdet omfattas av Förordnande enligt 110 § Byggnadslagen, vilket innebär att det är krav på att söka marklov för att genomföra åtgärder så som schaktning, fyllning och trädfällning.

Det är ett politiskt beslut att höja byggrätterna inom området. För att värna om kulturmiljön nyttjas bestämmelser om placering, utformning och nyttjandegrad. Allmänhetens tillgång till friluftslivet inom planområdet påverkas inte av planförslaget. Det är ett politiskt beslut att höja byggrätterna inom det aktuella planområdet och det är den åtgärd som möjliggörs genom den nya detaljplanen.

REGIONALA OCH KOMMUNALA INSTANSER

8. Skanova, 2019-06-10

Inga synpunkter.

Kommentar: Noteras

9. Vattenfall Eldistribution, 2019-06-12

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar: Noteras

10. Västvatten, 2019-06-25

Det aktuella planområdet ligger inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och berörda fastigheter är idag anslutna. Dag- och dränvatten avleds genom lokalt omhändertagande, LOD.

a) Ändra text under Detaljplanens syfte och huvuddrag, sid 3:

”Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten till större byggrätter när området ansluts till det kommunal vatten- och avloppsnätet”

Istället:

”Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten till större byggrätter när området ansluts till det kommunal vatten- och spillvattennätet”

b) Under stigande havsnivåer, sid 7 verkar text ha fallit bort under sista stycket.

c) Ändra text under Berörda vattenförekomster, sid 14:

”Med lösningar för avlopp och dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt.”

Istället:

”Med lösningar för spillvatten och dagvatten bedöms statusen på de berörda vattenförekomsterna påverkas positivt.”

d) Ändra text under Vatten och avlopp, sid 17:

”Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.”

Istället:

”Planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är idag anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät.”

e) Ändra text under Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor, sid 21:

”Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.”

Istället:

”Anslutningskostnader för vatten och spillvatten kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.”

f) Ändra texten under Allmän plats och kvartersmark, sista stycket, sid 22

”Inom planområdet finns ledningar tillhörande Skanova och Västvatten AB. För Västvattens ledningar har ledningsrätt bildats tidigare som skyddar ledningarna.”

Istället:

”Inom planområdet finns ledningar tillhörande Skanova och Uddevalla vatten AB. För Uddevalla vattens ledningar har ledningsrätt bildats tidigare som skyddar ledningarna.”

Synpunkter på plankartan:

För största delen av ledningsnätet gäller ledningsrätt 1485K-15/16. Ledningarna ligger huvudsakligen i gatu- och naturmark och även om gatan inte alltid håller en bredd om sex meter så berörs inte kvartersmarken vid sidan av vägen. Med undantag av följande fastigheter:

- *Resteröds-Strand 3:19. Ledningsrättsområdet har en bredd på tre meter men u-område saknas i plankartan.*
- *Resteröds-Strand 3:5. Ledningsrättsområdet har en bredd på fem meter. Här finns u-område, kontrollera att det överensstämmer med ledningsrätten.*
- *Resteröds-Strand 3:27. Ledningsrättsområdet har en bredd på en meter. Här finns u-område, kontrollera att det överensstämmer med ledningsrätten.*
- *Resteröds-Strand 3:1, skifte 3. Mellan Resteröds-Strand 3:8 och 3:13 finns en remsa med kvartersmark. Här är ledningen ännu inte byggd men kommer att byggas när 3:20 skall anslutas. U-område saknas i plankartan.*
- *Inom fastigheterna Resteröds-Strand 3:1 och Hog 1:1 finns pumpstationer. Ledningsrättsområdet sträcker sig 1,5 meter bakom L-stöd. Kontrollera att E-områden för pumpstationer överensstämmer med ledningsrätten.*

- *Vatten- och spillvattenledningar korsar fastigheten Resteröds-Strand 3:16s södra hörn och passerar därefter förbi strax utanför fastigheten upp mot Resteröds-Strand 3:6 och 3:9. Spillvattenledningarna ser ut att korsa även det västra hörnet av fastigheten (beroende på hur väl fastighetsgränserna stämmer i kartan). Inom Resteröds-Strand 3:16 finns en remsa med prickad mark men vad jag kan se finns inget u-område utlagt. För denna sträcka finns ännu ingen ledningsrätt men en ansökan om ledningsrätt med sex meters bredd finns hos lantmäteriet, ärende O188656. Släppet med naturmark mellan Resteröds-Strand 3:6 och 3:16 är endast två meter brett. De ledningar som betjänar 3:6 och 3:9 ligger i denna remsa. Här skulle det behövas u-område inom samtliga angränsande fastigheter med en bredd på cirka två meter utmed respektive fastighetsgräns (total bredd på u-områden respektive natur bör bli sex meter för att möjliggöra ledningsrätt för befintliga ledningar).*

I övrigt har Uddevalla Vatten AB ingen erinran i ärendet.

Kommentar: Alla kommentarer åtgärdas i plankarta och planbeskrivning.

11. Bohusläns Museum, 2019-07-01

Eftersom planen berör ett område med redan uppförda fritidshus från 60-talet och inte innehåller några kända fornlämningar har vi inget att invända mot förslaget.

Kommentar: Noteras

SAKÄGARE OCH FASTIGHETSÄGARE

12. Gunilla Isberg, Resteröds-Strand 3:3, 2019-06-17

a) Önskar ny tomtgräns som gör det möjligt att parkera på tomten då fastigheten ligger nära nuvarande gräns.

Kommentar: Det anses vara möjligt att anlägga parkeringsplats inom fastighet i denna detaljplan. Till följd av detta utökas inte kvartersmarken i anslutning till Resteröds-Strand 3:3.

13. Marianne Sandenhardt, Resteröds-Strand 3:26, 2019-07-30

a) Vill köpa till en bit av marken som vetter mot grannfastigheten för att på ett naturligt sätt komma fram till min fastighet.

Kommentar: Då marken redan är ianspråkstagen som tillfart till fastigheten utökas kvartersmarken. Detta gör det möjligt att köpa till mark.

14. Emelie Hultberg, Resteröds-Strand 3:27, 2019-08-01

a) Jag skulle önska en högsta nockhöjd på 28 meter istället för angivna 26 meter. Detta då tomten har sin tillfart från Norra Strandskogsvägen. Den höjdpunkt som anges för vägen i underlaget är 21,8 meter men den delen av tomten där jag idag har min infart ligger något längre norrut där vägen är högre.

Kommentar: Högsta nockhöjd justeras.

15. Daniel och Linda Saretok, Resteröds-Strand 3:17, 2019-08-01

Bebyggelse

a) Vi motsätter oss de föreslagna planerna avseende högsta nockhöjd och maximal boyta.

Kommentar: Detta är en strategi från politiken för att kunna permanenta bebyggelsen. Bestämmelserna i denna detaljplan överensstämmer med de som nyttjas i andra detaljplanearbeten utmed Fräknestranden.

b) Vi föreslår individuell bedömning av nockhöjd för varje fastighet där hänsyn tagits till bakomliggande byggnaders belägenhet på respektive fastighet.

Kommentar: Alla fastigheter ha samma förutsättningar i gällande plan, samma gäller i denna plan. Syftet med detaljplanen är att höja bygggrätterna för befintliga fastigheter inom området. Planområdets topografiska förutsättningar gör det svårt att tillåta en motsvarande bygggrätt endast på ett plan.

c) Vad gäller maximal boyta föreslår vi ett mått liknande den i Resteröds-Strand 1:20 med flera.

Kommentar: Det finns ingen detaljplan för Resteröds-Strand 1:20 som anger byggnadsarea. Den totala byggnadsarean stämmer överens med övriga planarbeten utmed Fräknestranden.

d) Vi föreslår att i situationer där närliggande fastigheters utsikt påverkas av ökad bygghöjd bör enplans utbyggnad i sidled vara vägledande vid bygglov, istället för utbyggnad i höjded.

Kommentar: Alla fastigheter har samma förutsättningar i gällande plan, samma gäller i denna plan. Syftet med detaljplanen är att höja bygggrätterna för befintliga fastigheter inom området. Planområdets topografiska förutsättningar gör det svårt att tillåta en motsvarande bygggrätt endast på ett plan.

Naturmarker

e) Vi föreslår att naturstigarna läggs in på kartan för att undvika eventuella framtida frågetecken. Stigarna ger tillgång till och förenklar användandet av allmänningarna som på grund av terrängen inte alltid lätt kan nås på annat sätt än via stigen.

Kommentar: Plankartan möjliggör släpp till omkringliggande naturmark. Möjligheten kvarstår.

Lek och rekreation

f) Vi motsätter oss förslaget till lekplats belägen på allmän plats väster om fastighet 2:18.

Kommentar: Detta är ett önskemål från vägföreningen. Det ger en möjlighet till att bygga en lekplats inget tvång.

16. Kjell Johansson, Resteröds-Strand 3:4, 2019-08-07

Kompletteringsbyggnad

a) Önskar att 1 meters kravet ska gälla på kompletteringsbyggnad som avses uppföras på fastigheten Resteröds-Strand 3:4.

Kommentar: I förslaget så gäller bestämmelsen att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

b) Önskar att kompletteringsbyggnaden ska kunna innehålla ett garage i källaren och möjlighet till övernattnings för gäster med mera på första och andra plan och att detta ska gå att inordna i föreslagen byggnads- och taknockshöjd. Detta skulle kunna tillmötesgå om större avstånd invändigt än 0,7 meter skulle kunna ges dispens från avseende vind. Vidare önskas att taklutningen överensstämmer med taklutning för kraven på huvudbyggnad. Min önskan är således att detta beaktas med bestämmelse i planen.

Kommentar: Med avseende på områdets karaktär ska komplementbyggnader hållas småskaliga och därför tillåts inte högre komplementbyggnader.

Huvudbyggnad

c) För att möjliggöra ett rationellt åretruntboende önskas dispens från kravet på 4,5 meter så att planen för min fastighet överensstämmer för vad som gäller för kompletteringsbyggnader dvs. 1 meter.

Kommentar: Enligt Boverkets byggregler behöver byggnader uppföras med ett avstånd på minst 8 meter för att man ska erhålla ett tillfredsställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. Därav ställs detta krav.

SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter och önskemål som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan.

GENERELLT

Planbeskrivningen uppdateras utifrån de kommentarer som har angetts i samrådsredogörelsen. Utöver detta har justeringar av redaktionell karaktär införts i plankartan och planbeskrivningen. Berörda utredningar revideras.

Synpunkter från sakägare (fastighetsägare) som inte beaktats:

Synpunkter från sakägare har i samrådsskedet bedömts vara av sådant slag, att de med svar i denna redogörelse kan anses vara besvarade. Synpunkter betraktas därmed vara tillgodosedda.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Förvaltningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och att låta förslag till detaljplan granskas enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), 5 kap, 18-21§.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Karl Samuelsson

Planarkitekt