



HANDLÄGGARE

Planarkitekt Mats Windmark

TELEFON 0522-69 73 24

mats.windmark@uddevalla.se

Antagen: 2014-09-10

Lagakraft: 2015-01-10

ANTAGANDEHANDLING

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av fastigheten

ÖVERBY 1:31 m fl

Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Rådhuset Arkitekter AB

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2014-01-13

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Genom ett förbiseende blev inte två delägare i gemensamhetsanläggningen Överby G:A 6 hörda vid plansamrådet och de två utställningarna. G:A 6 omfattar en del av den tillfartsväg till planområdet som förutsätts i planen. Anläggningen förvaltas inte av någon samfällighetsförening utan den sköts genom delägarförvaltning. Exploatörens två egna fastigheter är för övrigt också delägare i GA:6.

Nu har ett särskilt samråd skett med delägarna i Överby GA:6, **i enlighet med PBLs regler för enkelt planförfarande**. Samrådet har skett skriftligen, genom ett möte, via telefon samt via flera E-post-skriftväxlingar. De två delägare som inte är exploatörer har uttryckt att de inte har några synpunkter på exploateringen som sådan, utan deras synpunkter handlar just om tillfartsvägen. Muntligt samråd har skett med Länsstyrelsen.

Detta särskilda utlåtande behandlar enbart ovanstående samråd. Det finns också ett samlat utlåtande för alla skeenden efter plansamråden. Den samrådsredogörelse som är daterad 2013-03-11 gäller oförändrad.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Ulrika Fandén, Holma 1:24, delägare i Överby GA:6, 2013–11-12

1 A *Det är inte tillräckligt med en grusväg.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att planhandlingarna borde ange att tillfartsvägen ska vara asfalterad. Förvaltningen kan inte erinra sig något liknande nyexploateringsområde med grusbelagd tillfartsväg. Det är knappast rimligt att de blivande tomtköparna via en samfällighetsförening ska behöva ordna med och bekosta en asfaltering när de väl har köpt sina tomter och flyttat in. Det vore bättre att de vid tomtköpet betalar för en redan färdigbyggd väg med rimlig långsiktig standard, d v s asfaltsbeläggning utförd på en korrekt uppbyggd väggropp. Totalkostnaden för asfalteringen torde dessutom bli lägre om den utförs när exploateringen av området sker. Planen i sig styr dock inte detta utan frågan prövas av lantmäteriet i en kommande anläggningsförrättning.

1 B *Kommunen måste göra en utredning om vägens skick och framtida belastning i stället för att låta exploitören göra det.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att de utredningar som exploitören resp Västvatten har utfört är korrekta och tillräckliga som underlag i detaljplaneärendet. Se dock 1 A ovan. Om de är tillräckliga i samband med en kommande anläggningsförrättning kan inte planavdelningen bedöma.

1 C *Felaktigt att vi två delägare som inte är exploitörer ska ta fram en överenskommelse med exploitören.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnads tanke är att det är exploitören som borde ta fram ett förslag till avtal/överenskommelse med de delägare som inte är exploitörer.

1 D *Det måste finnas ekonomiska garantier från exploitören att vägen utförs i skick som håller för den ökade trafiken efter färdigställandet av det nya bostadsområdet.*

Kommentarer: Anges i anläggningsförrättningen.

2 Marcus Larsson, Holma 1:2 och Ulrika Fandén, Holma 1:24, båda delägare i Överby g:a 6, 2013-11-24

Har följande synpunkter på vägutredningen 2013-10-23:

2 A *Vägöverbyggnaden ska bytas ut genom att schakta bort bef överbyggnad och ersätta denna med nytt enligt normalsektion. För det fall överbyggnaden inte byts ut i sin helhet ska det visas vilka lagertjocklekar som krävs för att erhålla en teknisk standard som en nybyggnation hade inneburit*

Kommentarer: Detta är, i och för sig viktiga, detaljer som inte styrs upp i en detaljplan. Kan regleras i en kommande anläggningsförrättning.

2 B *Normalsektionen visar att avvattning ligger under terrass. Komplettera ritningen med att dikesbotten ligger 30 cm under terrass på normalsektionen*

Kommentarer: Detta är, i och för sig viktiga, detaljer som inte styrs upp i en detaljplan. Kan regleras i en kommande anläggningsförrättning.

2 C *Ritningen innebär att viss bergschakt måste utföras eller att vägen måste flyttas i sidled. Normalsektionen gäller även vid gårdsplan, vilken inte är korrekt redovisad. Planritning och sektion måste kompletteras/justeras.*

Kommentarer: Utredningen som bifogas planen utgör ingen projektering. Kommande projektering ska mer detaljerat ange hur dike sprängs där det behövs mot berörd bergssida, ev i kombination med flyttning av vägbanan i sidled. Vidare ska projekteringen ange hur avvattningen ska göras där vägen passerar området kring ”Thordéns ladugård”.

2 D *En viss sorts slitlager ska anläggas innan byggtrafik till planområdet får påbörjas.*

Kommentarer: Detta är, i och för sig viktiga, detaljer som inte styrs upp i en detaljplan, men kan regleras i en kommande anläggningsförrättning. Enligt 46§ anläggningslagen kan en samfällighetsförening besluta om en extra avgift när vägen trafikeras utöver det normala, t ex vid byggnation. Bildande av samfällighetsförening kan varje delägare ansöka om och då ska det bildas en samfällighetsförening.

2 E *En minst 1,5 meter bred gångbana ska anläggas avskiljd från vägen. Om den läggs intill vägen ska en 12 cm hög kantsten finnas.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser inte att gångbana behövs med de relativt låga trafikmängder och låga hastigheter som kan bli aktuella längs denna väg. Enligt uppgift från exploatören har han erbjudit sig att bygga en gångväg i en helt annan sträckning från Holma 1:2 till den allmänna vägen, men Larsson tackade nej.

2 F *Efter exploateringen i sin helhet är utförd ska ett slitlager av viss asfalt anläggas. Detta ska anges på normalsektionen.*

Kommentarer: Se 1 A ovan.

2 G *Vägbredden kan minskas till 2,5 meter om så önskas.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att 3,5 meter bred körbana som anges i utredningen kan vara något för brett, eftersom två personbilar kommer att kunna mötas mellan mötesplatserna genom att också använda stödremorna. Då riskerar stödremor och vägkanter att skadas. Det kan därför utredas om vägbanebredden kan minskas något så att en lastbil (2,6 meter bred) givetvis kommer fram, men så att inte två personbilar kan mötas mellan mötesplatserna. Vägbredden bestäms slutligen i kommande anläggningsförrättning.

2 H Staket vid utfarten mot allmän väg ska tas bort för att erhålla bättre sikt. Detta ska anges i anläggningsförrättningen

Kommentarer: Instämmer. Detta ska prövas vid anläggningsförrättningen.

I Ovanstående synpunkter är lämnade ut teknisk och standardmässig synvinkel. Övriga genomförandefrågor för detaljplanens genomförande som t ex avtal, tider garantier, säkerhet mm hanteras inte här.

Kommentarer: Se 3 nedan.

3 Marcus Larsson, Holma 1:2, delägare i Överby g:a 6, 2013-11-24 Flera E-brev hösten 2013

Mycket missnöjd med kommunens hantering av ärendet. Vägen borde ingå i planområdet varvid Larsson och Fandén skulle ingå i fastighetsförteckningens sakägarkrets. Exploateringsavtalet borde behandla frågan om tillfartsvägens standard, säkerhet för utförandet etc.

Kommentarer: Det var ett allvarligt förbiseende i planarbetet att frågan om Överby GA:6 inte blev behandlad tidigare, och att Larsson och Fandén inte fick meddelande om plansamråd samt granskningsutställning. Eftersom planen ännu inte är antagen har Miljö och Stadsbyggnad kunnat rätta till detta genom samråd under november 2013. Efter samrådet har planen reviderats och underrättelse enligt enkelt planförfarande kommer att skickas till bl a Larsson och Fandén. Det diskuteras inom kommunen om exploateringsavtal behövs eller inte, men i vilket fall vill inte Tekniska Kontoret behandla frågor utanför ett planområde. (Vidare diskussion om exploateringsavtal i allmänhet kommer att föras inom kommunen under vintern 2014). Miljö och Stadsbyggnad bedömer att planens genomförandefrågor kommer att kunna lösas på ett tillfredsställande sätt trots att tillfartsvägen inte ingår i planområdet och trots att det inte finns något avtal som berör omprövningen av Överby GA:6.

SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Detta samråd har föranlett att planhandlingarna har revideras, vilket i princip enbart berör exploitören och de två delägarna. Det har också gjorts några förtydliganden i beskrivningarna vilka berör även Överby samfällighetsförening som förvaltar Överby GA:7. Underrättelse enligt PBLs regler för enkelt planförfarande kommer att verkställas.

Vägutredning BBK 2013-10-23 och med nytt revideringsdatum anges som en ny bilaga.

HANDLÄGNING AV UNDERRÄTTELSEN

Planförslag, upprättat 2013-08-05 och reviderat 2013-12-12 har skickats på underrättelse till delägarna i Överby GA:6, styrelsen för Överby GA:7, samt till Länsstyrelsen. Sista svarsdag var 2014-01-13, men Överby GA:7 har beviljats förlängd svarstid.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER VID UNDERRÄTTELSEN samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

4 Länsstyrelsen 2014-01-08

Har inga ytterligare synpunkter.

Kommentarer: Noteras. Enlighet ett förtydligande från Länsstyrelsen innebär det att deras synpunkter från 2013-07-15 nu är tillgodosedda.

5 Marcus Larsson, Holma 1:2, delägare i Överby GA:6, 2014-01-13

5 A Anslutningsvägen ska ingå i planområdet eftersom den berörs av genomförandefrågor som ska säkerställas i detaljplanen.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att planens genomförandefrågor kommer att kunna lösas på ett tillfredsställande sätt trots att tillfartsvägen inte ingår i planområdet. Om vägen skulle ingå i planområdet så är det i sig ingen garanti för att genomförandefrågorna löses. Det vore givetvis en fördel om det upprättas ett avtal mellan exploatören och delägarna i Överby GA:6 eller om exploatören ansöker om en förrättning där det i ansökan framgår exploatörens åtaganden.

5 B Genomförandetiden 5 år är för kort med anledning av att exploateringen beräknas pågå i 10-15 år.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad har inte tidigare hört talas om att exploateringen skulle pågå under så lång tid, men anser att 5 år ska behållas. Det kan ge en press på exploatören att genomföra planens vägar mm inom en mer rimlig tid än 10-15 år. Planen fortsätter ju att gälla även efter genomförandetidens utgång så länge som den inte ändras eller upphävs. Detta innebär att kvartersmarken kan bebyggas i den takt som tomtförsäljningen fortskrider.

5 C En 1,5 meter bred gångbana måste byggas utefter tillfartsvägen för att kommunens policy om att bygga trafiksäkert ska uppnås. Det kan bli höga hastigheter från en brant asfalterad väg.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser inte att gångbana behövs med de relativt låga trafikmängder och låga hastigheter som kan bli aktuella längs denna väg. Möjligen kan farthinder behöva sättas upp på lämpligt ställe, Enligt uppgift från exploatören har han vid två tillfällen erbjudit

sig att bygga en gångväg i en helt annan sträckning från Holma 1:2 direkt till den allmänna vägen, men Larsson tackade nej. Se även K nedan.

5 D *Frågan om vägbanans bredd måste utredas i planskedet och får inte skjutas till ett genomförandeskede.*

Kommentarer: Med anledning av synpunkten föreslår Miljö och Stadsbyggnad att vägbanans bredd ska vara 3,5 meter så som vägkonsulten BBK har föreslagit.

5 E *Planen uppgift om 300 meters fri sikt i anslutningen mot den allmänna vägen är felaktig. Trafikverket kräver minst 170 meter fri sikt vilket inte uppfylls åt väster.*

Kommentarer: Beskrivningen justeras. I kommande lantmäteri-förrättning kan regleras att inte siktskymmande staket får sättas upp. Bussar står på sådana hållplatser högst tillfälligt och hållplatser bör ligga ganska nära anslutande vägar för att gångtrafiken dit ska fungera. Det vore orimligt att busshållplats på aktuell sida av den allmänna vägen skulle placeras minst 170 meter från korsningen för att siktkraven ska uppfyllas.

5 F *Anser att vägutredningen och beskrivningen ska justeras angående vägbanans beläggning. Har synpunkter på hur bärlagret ska utföras.*

Kommentarer: Beskrivningen var författad innan BBKs 2013-12-18 reviderade ritning hade inkommit. Beskrivningen justeras. Givetvis ska vägen vara fackmannamässigt utförd, vilket bl a innebär att Bohusgeos utredning 2013-11-22 ska beaktas.

5 G *Uppfattar planhandlingarna från sommaren 2013 som att gångbana ska byggas utefter tillfartsvägen. Den senaste revideringen är av intresse även för allmänheten eftersom texten nu anger att gångbana inte ska byggas.*

Denna förändring är av intresse för allmänheten varför normalt planförfarande borde ha tillämpats i stället för enkelt planförfarande till delägarna i GA:6.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ser inte att utställningshandling 2, daterad 2013-06-05, anger att någon gångbana ska byggas. Vi vidhåller att revideringen 2013-12-12 var mycket liten ur allmänhetens synpunkt, varför en tredje utställning inte var nödvändig. Underrättelse har dock skett även till styrelsen för Överby GA7, vilken kan bevaka sina medlemmars intressen. Se 4 nedan. Slutligen har den också skickats till Länsstyrelsen. Fortlöpande underhandskontakter sker med Lantmäteriet.

5 H *Det behövs en planbestämmelse som anger att bygglov inte får beviljas innan vägar har anlagts och slutbesiktigats i enlighet med den vägutredning som kommer att gälla vid antagandet.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser inte att någon sådan bestämmelse behövs.

5 I I genomförandebeskrivningen ska det framgå att planen inte får antas förrän avtal har tecknats mellan exploatören och kommunen eller delägare i Överby GA6. I det fall avtal tecknas mellan exploatör och delägare till Överby GA:6 måste ett inledande lantmäterisammanträde hållas och protokollföras före antagandet

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad har tidigare fått beskedet att Tekniska kontoret inte vill teckna exploateringsavtal för åtgärder utanför ett detaljplaneområde. Vidare har vi fått beskedet att Tekniska Nämnden inte anser att exploateringsavtal behövs i en plan som denna, eftersom det finns ett avtal mellan Uddevalla Vatten och exploatören. (Diskussioner pågår dock inom kommunen angående framtida användandet av exploateringsavtal). Miljö och Stadsbyggnad anser att det vore en fördel om avtal tecknas mellan exploatören och delägarna i Överby GA:6, men förvaltningen anser inte att detta behöver vara ett absolut krav. Se även 2 A ovan.

5 J Beskrivningstexten om vägutredningen måste justeras vad gäller datum etc.

Kommentarer: Handlingarna justeras.

5 K Orsaken till att Larsson tackade nej till ett annat alternativ för gångväg i annan sträckning är att underhållskostnaden för ett par hundra meter gångväg inte är hållbart för 1-2 fastigheter när det finns andra lösningar.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad vidhåller att en sådan gångväg kan vara en lämplig lösning, t ex om den sköts som en gångstig. Då bedöms inte underhållskostnaden/arbetet bli betungande. Exploatören har upprepat sitt erbjudande.

5 L Kommunen anser att de flesta genomförandefrågorna som berör anslutningsvägen ska skjutas fram till en kommande lantmäteriförrättning. Detta är inte förenligt med PBLs regler.

Kommentarer: Vissa genomförandefrågor kan inte juridiskt styras genom detaljplan. Se även 2 A ovan. Miljö och Stadsbyggnad instämmer inte i att planförfarandet strider mot PBLs regler.

5 M Utgår från att planen även samråds med lantmäteriet och Tekniska Kontoret.

Kommentarer: Omfattande samråd har skett med Lantmäteriet, men inte med Tekniska kontoret. Se även 2 I ovan.

6 Ulrika Fandén, Holma 1:24, delägare i Överby GA:6, 2014-01-13

6 A Anslutningsvägen ska ingå i planområdet eftersom den berörs av genomförandefrågor som ska säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: Se kommentar 6 A ovan.

6 B *Genomförandetiden 5 år är för kort med anledning av att exploateringen beräknas pågå i 10-15 år.*

Kommentarer: Se kommentar 5 B ovan

6 C *Anser att en 1,5 meter bred gångbana måste byggas utefter tillfartsvägen.*

Kommentarer: Se kommentar 5 C ovan.

6 D *Frågan om vägbanans bredd måste utredas i planskedet och får inte skjutas till ett genomförandeskede.*

Kommentarer: Se kommentar 5 D ovan.

6 E *Planen uppgift om 300 meters fri sikt i anslutningen mot den allmänna vägen är felaktig. Trafikverket kräver minst 170 meter fri sikt.*

Kommentarer: Se kommentar 5 E ovan.

6 F *Uppfattar de planhandlingar som tidigare ställdes ut som att gångbana ska byggas utefter tillfartsvägen. Den senaste revideringen är av intresse även för allmänheten eftersom texten nu anger att gångbana inte ska byggas. Denna förändring är av intresse för allmänheten varför normalt planförfarande borde ha tillämpats i stället för enkelt planförfarande till delägarna i GA:6.*

Kommentar: Se kommentar 5 G ovan

6 G *Det behövs en planbestämmelse som anger att bygglov inte får beviljas innan vägar har anlagts och slutbesiktigats i enlighet med den vägutredning som kommer att gälla vid antagandet.*

Kommentarer: Se kommentar 5 H ovan.

6 H *I genomförandebeskrivningen ska det framgå att planen inte får antas förrän avtal har tecknats mellan exploitören och kommunen eller delägare i Överby GA6. Avtalet ska reglera genomförandefrågorna för anslutningsvägen som berör Överby GA:6.*

Kommentarer: Se kommentar 5 I ovan.

6 I *Beskrivningstexten om vägutredningen måste justeras vad gäller datum etc.*

Kommentarer: Se kommentar 5 J ovan.

6 J *Kommunen anser att de flesta genomförandefrågorna som berör anslutningsvägen ska skjutas fram till en kommande lantmäteriförrättning. Detta är inte förenligt med PBLs regler.*

Kommentarer: Se kommentar 6 L ovan.

7 Överby GA:7, 2014-01-10

Har fått förlängd svarstid till den 21 januari men har redan inkommit med några preliminära synpunkter.

7 A Dagvattenlösningarna är otydligt beskrivna. Ett samråd där även representanter för Överby GA:7 ingår vore en framkomlig väg.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att dagvattenfrågan har fått en bra lösning som åtminstone minskar problemen inom det befintliga bostadsområdet där GA:7 förvaltar vägarna. Kontoret tycker att det är en god idé att samråd sker med GA:7 när projekteringshandlingar upprättas.

7 B Det finns ganska bra förutsättningar att få till en gångväg till buss-hållplats med relativt enkla kompletteringar.


Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad önskar exemplifiering av lämpliga åtgärder.

SAMMANFATTNING

Underrättelsesynpunkterna 4-7 ovan skrivs också in i ett gemensamt utlåtande för underrättelsen och de två utställningarna. Det bedöms vara en fördel att ha ett samlat dokument som beskriver alla skeenden efter plan-samråden.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD


Hans Johansson
planchef


Mats Windmark
planarkitekt