



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Handläggare: Mats Windmark tel 0522 – 69 73 24

Antagande: 2015-03-19
Laga kraft: 2015-11-28

UTSTÄLLNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande ett förslag till detaljplan för

Överby 1:42 m fl, Västra och Östra delen

Planhandlingarna är upprättade av Exark arkitekter
Samrådsredogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 2011-11-24

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-11-13 att detaljplaneförslaget skulle bli föremål för samråd. Samrådshandlingar har skickats på remiss till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda fastighetsägare under våren juni 2010 (se sändlistan). Under samrådstiden fanns kompletta planhandlingar utställda i Stadshuset, på Medborgarkontoret i Rådhuset samt på Norgårdens bibliotek. Handlingarna fanns också tillgängliga på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Efter plansamrådet har planen delats i en östra och en västra del.
Samrådsredogörelsen är gemensam.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

I det följande redovisas det huvudsakliga innehållet i inkomna skrivelser samt kontorets bemötande. Samtliga skrivelser finns tillgängliga i sin helhet på kommunen, hos Miljö och Stadsbyggnad

1. Länsstyrelsen, 2010-06-21

A. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig

med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

B. *På grund av att detaljplanen föreslår att markanvändningen förändras från naturmark till byggrätter bör de geotekniska förutsättningarna för dessa delar ses över. Detaljplanen bör säkerställa markens lämplighet för det som föreslås.*

Kommentar: När gällande detaljplan upprättades fanns en geoteknisk utredning vars anvisningar då följdes liksom i bygglovskedet. Efter samrådet har prickmarken utökats så att den i huvudsak liknar prickmarken i den nu gällande planen. Detta gäller särskilt inom de tomtdelar som ligger i längst bort från resp väg.

Planhandlingarna kompletteras med Pm avseende geoteknik inom den västra delen. Inom planområdet är det tre tomter som utökats på tidigare naturmark (1:46, 1:48 och 1:53). Marken som tillfogats de aktuella fastigheterna utgörs av berg i dagen och har på plankartan redovisats som "prickat område", dvs mark som inte får bebyggas.

C. *Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.*

Kommentarer: Noteras.

2. Statens Geotekniska Institut, 2010-06-01

Mark som tidigare varit naturmark eller kvartersmark med "prickar" redovisas i aktuellt planförslag som kvartersmark utan "prickar". SGI anför att dessa områden undersöks med avseende på bergras och blocknedfall.

Kommentar: Se 1 B ovan. Prickmark har åter införts på plankartan.

3. Lantmäterimyndigheten, 2010-06-30

A. *Komplettera grundkartan med fastighetsbeteckningen för Överby 1.31, traktnamn Laneberg.*

Kommentar: Grundkartan uppdateras.

B. *Om det i planförslaget redovisas "anlagd park" och "lek" skapas förväntningar att dessa anläggs. Vidare saknas bestämmelsen på plankartan. Redovisat u-område mellan fastigheterna Överby 1:59 och 1:60 är i pågående förrättning enbart lokaliserad inom 1:60. Komplettera plankartan med u-område inom östra delen av fastigheten Överby 1:102.*

Kommentar: Plankartan justeras genom att "Park" ersätts med "Natur" samt att "Y1H1U1" utgår och u-områden uppdateras. Bestämmelse avseende lek justeras till att lekplats får anordnas.

C. *Justera genomförandebeskrivningen till följande lydelse: Det nu aktuella planförslaget har bearbetats i syfte att nå samstämmighet med utförd fastighetsbildning samt att möjliggöra fastighetsbildningar efter genomförda köp och faktiska förhållande på marken.*

Kommentar: Genomförandebeskrivningen justeras.

D. *Komplettera genomförandebeskrivningen med rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" samt texten "Gemensamhetsanläggningarna omfattar vägmark,*

vägbelysning, gångstig, mopedväg, stengardister, naturmark och dagvattenanläggningar.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen justeras.

4. Bohusläns museum, 2010-06-23

Komplettera grundkartan med markering av fornminne Herrestad 144.

Kommentar: Grundkartan uppdateras.

5. Vattenfall Eldistribution AB, 2010-06-30

Komplettera plankartan genom att redovisa E-område för transformatorstation samt läge för markförlagd högspänningsledning.

Kommentar: Planhandlingarna justeras.

6. Gunvor Johansson, Laneberg 1:90, 2010-06-29

A. Bestriker planförslaget då utsikt över Lanesundsviken kommer att begränsas om två byggnader uppförs framför den egna fastigheten.

Kommentar: De planerade byggnaderna har inplacerats på respektive tomt för minsta möjliga påverkan på utsikten för fastigheten. Även den nu gällande detaljplanen medger bebyggelse som skulle kunna innebära att utsikten påverkas.

A. Säkerställ bortledning av dagvatten från den egna fastigheten utan kostnad.

Kommentar: Dagvattenavrinning från fastigheten ska ombesörjas.

7. Ove Lööf, Överby 1:53, muntliga synpunkter 2010-06-30

A. Flytta lekområdet väster om fastigheten Överby 1:48 till fastighetens östra sida på grund av att det västra området är olämpligt.

Kommentar: Lek-beteckningen flyttas något längre norrut där terrängen är mer lämplig. En placering öster om 1:48 bedöms vara mindre lämplig på terrängen och naturvärdena. Bestämmelsen förtydligas till att lekplats får anordnas. Därmed avgör samfällighetsföreningen om och när lekplats ska byggas. Planhandlingarna justeras.

B. Detaljplanen bör förses med bestämmelse om bygglov för friggebodar och vindskydd för bibehållande av utsikt.

Kommentar: Plan och bygglagen reglerar att om friggebod ska placeras närmare tomtgräns mot granne än 4,5 m så ska denna godkänna detta. Vid placering längre från tomtgräns behövs inte grannegodkännande eller bygglov. Detta gäller givetvis under förutsättning att byggnaden uppfyller alla kriterier som gäller för "friggebodar". För att bygglovsfritt plank nära huvudbyggnad ska få uppföras finns också angivet regler i Plan- och bygglagen.

C. Flytta egna fastighetens ägo- och gränser mot fastigheten Överby 1:48 till läge 4,5 m från carport.

Kommentar: Detaljplanen som sådan reglerar inte fastighetsgränserna inne i ett kvarter. Däremot kan man ju komma överens med grannen om en fastighetsreglering. Planbestämmelse reglerar att carport kan placeras 1,5 m från tomtgräns vilket innebär tillräckligt avstånd för att klara skötsel och underhåll.

8. Jörgen o Monica Lindberg, Överby 1:65, 2010-06-30

A. För att säkerställa utsikten ska högsta totalhöjd för obebyggda fastigheter redovisas istället för högsta byggnadshöjd. På 1:60 borde höjden vara max +34.

Kommentar: Plankartan justeras så att en högsta nockhöjd anges som en +höjd, dvs höjd över havet. Med tanke på bl a befintliga markhöjder på grannhuset 1:61 och nu gällande plan anser Miljö och Stadsbyggnad att högsta tillåten nockhöjd på 1:60 bör vara +33,5 meter.

B. Vad innebär det om befintlig carports placering inte följer planbestämmelsen? Vi önskar köpa till mark för att klara biluppställning på den egna tomten.

Kommentar: Tillköp av mark framför den aktuella carporten bedöms inte vara lämpligt på grund av dimensionerande krav på vändplatsens storlek. Det beviljade bygglovets gäller.

C. Varför omfattar inte planen fastigheterna Överby 1:158 och 1:126?

Kommentar: Orsaken är att en rättsprocess pågår angående stenmurar och uppfylld mark. Fastigheterna omfattas av detaljplan HE 135 som vann laga kraft 2006. Beviljade bygglov för byggnader gäller.

D. Området saknar gästparkering. Mark vid fastigheterna Överby 1:91 och 1:54 är lämpliga för parkering och är redan idag grusade men betecknas på plankartan som naturmark.

Kommentar: Båda ytorna är förvisso grusade, men är i gällande plan samt i samrådshandlingen angivna som "allmän plats natur". Miljö och Stadsbyggnad föreslår att rättighet till personbilsparkering läggs in nära 1:91 men inte nära 1:54.

E. Marken där lekplats är redovisad invid fastigheten Överby 1:53 utgörs av en brant sluttning som troligen är olämplig för lekplats.

Kommentar: Se kommentar 7 A.

F. På plankartan saknas prickmark, byggnadsytor mm. Vad gäller och var finner man sådan information?

Kommentar: I bestämmelsetexten till höger på plankartan redovisas största tillåtna byggnadsarea samt byggnaders minsta avstånd till fastighetsgräns m fl bestämmelser. Plankartan revideras genom att prickmark åter införs.

9. Ulf Christensen o Ann-Britt Ljungberg, Överby 1:126, 2010-05-11

Varför omfattar inte planen fastigheterna Överby 1:158 och 1:126?

Kommentar: Se 8 C ovan.

10. Sten-Åke Frick, Överby 1:56, 2010-06-01

Justera planen så befintlig carport/förråd följer planförslaget.

Kommentar: Planbestämmelse reglerar hur carport får placeras. Ej ännu uppförda byggnader ska följa den nya bestämmelsen. Befintliga byggnader som har bygglov får givetvis behålla sin nuvarande placering på tomten.

11. Peter Thordén, Överby 1:31, 1:48, muntliga synpunkter 2010-05-26

A. Vill att Överby 1:127 ges rimlig bygg rätt trots att tomten är liten.

Kommentarer: Fastigheten specialstuderas och kan genom sin ringa storlek inte ges samma bygg rätt som övriga tomter inom området. Det kan dock vara rimligt att medge en placering något närmare tomtragränsen mot natur än vad planen i övrigt anger.

B. Vill ha en ny tomt söder om Överby 1:41.

Kommentarer: Nu gällande detaljplan anger "allmän plats natur" eftersom Miljö och Stadsbyggnad anser det vara olämpligt med en ny tomt där. (Samrådshandlingen föreslog prickad kvartersmark).

C. Vill att grönområdet norr om Överby 1:48 tas bort så att fastigheten kan utökas. Vill på samma sätt utöka fastigheten mot öster.

Kommentar: Miljö och Stadsbyggnad anser att grönstråket mot norr är värdefullt, medan utökning av 1:48 mot öster är godtagbar. Plankartan vidhålls.

12. Tomas Carlsson, Överby 1:47, 2010-09-26

A Godtar inte att byggnadshöjden på 1:47 sänks från 4,5 till 4,0 meter. Godtar heller inte att totalhöjden sätts till endast 5 meter. Det är en klar försämring i förhållande till gällande detaljplan. Kan däremot godta att totalhöjden sätts till +33,0 meter. Byggnadshöjder över marken är dock mycket otydligt, varför +höjd bör tillämpas.

Kommentarer: Eftersom det pågår en rättsprocess kring Överby 1:47 föreslås att fastigheten undantas från planområdet. Dessutom bör nämnas att den nuvarande detaljplanen har en genomförandetid som löper till den 18 juli 2015. Plan- och bygglagen 5:11 anger: "Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid planläggningen".

B Godtar inte att huvudbyggnads avstånd till tomtragräns ökas från 3 till 4 meter.

Kommentarer: Se 12 A ovan.

C U-området i nederkanten av 1:47 förefaller helt onödigt och föreslås tas bort.

Kommentarer: Se 12 A ovan.

D Vill att tomtens markhöjd anges på plankartan. Önskar +25,00.

Kommentarer: Se 12 A ovan.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

13 Miljö och stadsbyggnads miljöavdelning, 2010-06-30

SAMMANFATTNING

Inför kommande planarbete med utställningshandling ska grundkartan och plankartan uppdateras och justeras enligt ovan. Det gäller bl a redovisning av fornminne, komplettering av e-område för transformatorstation, Parkbestämmelse ersätts med Natur, justering av u-område samt flytt av lekplats.

Bestämmelse om högsta tillåten "totalhöjd" ändras till högsta tillåten "nockhöjd", eftersom Miljö och Stadsbyggnad anser det rimligt att skorstenar, ventilationshuvar mm ska få sticka upp över taknocken.

Plankartans redovisning med prickmark utökas väsentligt, dvs mark som inte får bebyggas.

Vidare är Genomförandebeskrivningen förtydligas. Geoteknisk utredning är framtagen inom den västra delen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Hans Johansson
planchef



Mats Windmark
planarkitekt