



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Antagen: 2014-12-11

Lagakraft: 2015-01-08

UTSTÄLLNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för

ANFASTERÖD 2:14

Ljungs församling, Lyckorna, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av KLP Projektteknik
Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 17 maj
2010

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat den 22 januari 2010 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser. Berörda grannar fick meddelande om att förslaget var utställt för plansamråd i Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads expedition. Det fanns också på kommunens hemsida.

Innan detta planförslag upprättades har ett programsamråd skett. Se särskild redogörelse daterad den 2 juni 2009.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER

samt

MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 6 april 2010

A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen..

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

1 B *Stabilitetsförhållandena behöver klarläggas i planskedet. Resultaten behöver redovisas i en Geotekniskt PM. Sannolikt behöver fältundersökningen kompletteras med bestämning av jordens hållfasthetsegenskaper och grundvatten/ portrycksnivå. Den geotekniska utredningen måste kompletteras enligt SGI:s synpunkter. Föranleder utredningsresultaten behov av åtgärder/restriktioner behöver dessa regleras i planen.*

Kommentarer: Planhandlingarna kompletteras med geotekniska undersökningen beträffande stabilitetsförhållanden och geotekniskt utlåtande. Planhandlingarna justeras om geoutredningen föranleder detta.

C *Plankartan behöver kompletteras med bestämmelse att riktvärden för buller inte får överskridas, vilket kommer att styra de nya byggnadernas utformning och placering.*

Kommentarer: Planen kompletteras med bestämmelse om att riktvärden för bullerstörningar för bostäder inte får överskridas.

2 Statens Geotekniska Institut, 19 mars 2010

Se 1 B ovan.

3 Vägverket, 29 mars 2010

Se 1 C ovan.

4 Tekniska kontoret, 24 mars 2010

A *Krav på att fastighetsbildning ska ske innan bygglov bör ha en planbestämmelse.*

Kommentarer: Krav på att fastighetsbildning ska ske innan bygglov kan beviljats har angivits i genomförandebeskrivningen. Eftersom detta krav inte erfordras för detaljplanens genomförande tas denna text bort

B *Väg, inom planområdet, som ska betjäna flera fastigheter bör redovisas som allmän plats.*

Kommentarer: Den väg, som betjänar flera fastigheter ligger i huvudsak på kommunens mark Anfasteröd 1:104, inom planområdet för Svinhuskullen och till mindre del inom det föreslagna planområdet. Vägen är i dag inte redovisad som allmän plats utan nyttjanderätten är löst genom servitut med förmånsrätt för Anfasteröd 2:1, Anfasteröd 2:14 och det föreslagna planområdet. Enligt samrådshandlingen ska nyttjanderätten även fortsättningsvis vara servitut. Förhållandet mellan kommunen och det föreslagna planområdet löses i det exploateringsavtal som upprättas före detaljplanens antagande. Miljö och Stadsbyggnad ser således inget behov av att vägen läggs ut som allmän plats.

4 C Om fastighetsägare respektive exploatör inte är samma person påverkar detta rätten att påkalla lantmäteriförrättning enligt genomförandebeskrivningen.

Kommentarer: I genomförandebeskrivningen har av praktiska skäl en fördelning av ansvaret för fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga frågor skett mellan fastighetsägaren och exploatören. Skrivningen ändras så att ansvaret helt läggs på exploatören, (som ju kan vara en blivande fastighetsägare).

D För att avverkning av lövträd ska kräva marklov erfordras en planbestämmelse.

Kommentarer: Det införs en bestämmelse om att avverkning av lövträd med en stamdiameter över 200 mm, mätt på 1,3 meters höjd, kräver marklov. I beskrivningen införs en text om att friska ekar, enligt ovan, i regel inte får avverkas.

E Renvattennätet klarar inte brandvattenuttag.

Kommentarer: Texten i genomförandebeskrivningen, som anger att kapaciteten på drickvattennätet medger uttag av brandvatten, tas bort.

F För att hålla erforderligt vattentryck inom planområdet krävs en lokal tryckstegringsstation.

Kommentarer: Texten i genomförandebeskrivningen beträffande behovet av tryckstegringsstation ändras.

G Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska följas varför utjämningsmagasin erfordras innan inkoppling till kommunens dagvattennät.

Kommentarer: Eftersom dagvatten ska omhändertas i kommunens dagvattennät ändras texten i planbeskrivning och genomförandebeskrivning från lokalt omhändertagande till anslutning till kommunens nät. Utjämningsmagasin kan placeras inom planområdet där dagvatteninfiltrationen var planerad.

H Fastigheterna inom planområdet ska kopplas till kommunens vatten-, spill- och dagvattennät, vilket ska regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Kommentarer: Fastigheterna avses att kopplas till kommunens vatten-, spill och dagvattennät. Detta ska regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Texten justeras.

5 Uddevalla kommun, Miljö och Stadsbyggnad 24 mars 2010

A Dagvattenhanteringen ska utredas översiktligt i planskedet

Kommentarer: Se punkt 4 G ovan.

B Byggnader ska i projekteringssskedet, anpassas till bullerutredningens förutsättningar.

Kommentarer: Planen kompletteras med bestämmelse om att riktvärden för bullerstörningar för bostäder inte får överskridas. Se I C ovan.

5 C *I planen bör utredas om möjligheten att använda förnyelsebar energikraft.*

Kommentarer: Det är önskvärt att husen värms med biobränsle och/eller byggs som lågenergihus. Diskussion bör tas med byggherren i ett tidigt skede om detta. Kommunen kan dock knappast ställa högre krav än vad som anges i BBR (Boverkets Byggregler). Ett avsnitt som behandlar energi införs i planbeskrivningen.

6 Lantmäterimyndigheten, 4 mars 2010

A *Grundkartan är svåräst, tecken stämmer inte överens med kartan.*

Kommentarer: Grundkartan justeras.

B *Hur ska fastighetsindelningen se ut vid plangenomförande?*

Kommentarer: Fastighetsindelningen är beroende av upplåtelseformen. (Ägarlägenheter alternativt bostadsrätter). I båda fallen bildas en fastighet bestående av planområdet som helhet. Vid ägarlägenheter utgör planområdet utanför lägenheterna en marksamfällighet (=fastighet) där det också bör bildas en gemensamhetsanläggning.

C *Ska gemensamhetsanläggning för väg inom planområdet betjäna den del av Anfasteröd 2:14 som ligger utanför planområdet? Servitut för väg till förmån för Anfasteröd 2:14 bör då upphävas*

Kommentarer: Blivande gemensamhetsanläggning för väg inom planområdet kommer även att betjäna den del av Anfasteröd 2:14 som ligger utanför planområdet.

D *Vilken sträckning ska vägen ha från Anfasteröd ga:7 fram till planområdet. Ska denna del ingå i en ny gemensamhetsanläggning.*

Kommentarer: Från Anfasteröd ga:7 fram till planområdet bildas en ny gemensamhetsanläggning. Sträckningen fastställs vid förrättning.

E *Har synpunkter på anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning, Anfasteröd ga:7, lämnats av delägande fastigheter.*

Kommentarer: Söderlunds har påpekat att möjligheten att utnyttja vägen g:a 7 inte får begränsas utöver de inskränkningar som gäller i dag. Miljö och Stadsbyggnad instämmer.

F *Ska infart till garage under mark i den nordvästra delen av planområdet ske österifrån.*

Kommentarer: Ja tillfarten sker från bef. parkeringsplats, d v s österifrån. Infarten till garageporten är tänkt att ske västerifrån, men planen reglerar inte detta i detalj.

G *Krävs förbättringsåtgärder på befintlig Anfasteröd ga:7 när belastningen ökar*

Kommentarer: Förbättringsåtgärder på befintlig Anfasteröd ga:7 torde inte behövas på grund av tillkommande trafik när området är utbyggt. Om anläggningstrafiken skulle skada vägen måste exploatören bekosta nödvändiga reparationer.

6 H *Kan nyttjandegraden anges till 35% av fastighetsarean om ägarlägenheter kommer att tillämpas.*

Kommentarer: Nej. Planbestämmelserna ändras

I *Kan gemensamhetsanläggningar för ledningar behöva inrättas, beroende av hur fastighetsbildningen kommer att se ut, (ägarlägenheter, hyresrätter)*

Kommentarer: Ja, se ovan.

J *Krävs ytterligare rättigheter på annans mark för förbindelsepunkt VA, dagvatten*

Kommentarer: Kan bli aktuellt beroende på var kommunen anvisar anslutningspunkt.

K *Hur ska dagvatten omhändertas?*

Kommentarer: Se 4 G ovan.

L *Ska bestämmelse i plan hindra borttagande av träd i ekdungen.*

Kommentarer: Se 4 D ovan.

M *Ska gemensamhetsanläggning bildas för förråd angivet i planområdet.*

Kommentarer: Se 6 B ovan

7 Hyresgästföreningen, 19 februari 2010

A *Man bör inte bygga högre än tvåvåningshus.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att föreslagna hushöjder är lämpliga trots att vissa hus har tre våningar.

B *Man bör göra säkra cykel- och gångbanor till centrum i samband med byggnationen.*

Kommentarer: Biltrafikmängden på Anfasterödsvägen är så pass liten att behovet av gång- och cykelbana bedöms vara relativt litet. Från Korpemyren finns det ett bra gång- och cykelstråk till Ljungskile centrum.

C *Bygg inte bara en upplåtelseform utan även hyresrätter.*

Kommentarer: I princip är det önskvärt med fler hyresbostäder, bl a i Ljungskile och Lyckorna. Eftersom kommunen inte är markägare går upplåtelseformerna inte att reglera.

8-11 Lars Weström, Anfasteröd 8:9, Annika Storckenfeldt, 8:10, Torgil Mohlin 8:12, Göran Salomonsson, 8:15, Kenth Johansson 8:14: Fyra likalydande skrivelser 24 mars 2010

A *Anser att samrådshandlingarna borde ha skickats till fler. Fick reda på samrådet i ett alltför sent skede.*

Kommentarer: Meddelande om samrådet har skickats till dem som är angivna i fastighetsförteckningen. I förteckningen är angivna de fastigheter och –ägare som bedöms vara sakägare. Här har hänsyn tagits till avstånd, nivåskillnader, utsiktsvinklar mm. Sedan kan givetvis en större krets vara intresserad av planärendet. När planen ställs ut för granskning annonseras detta i ortstidning, varvid en mycket större krets får kännedom om förslaget och kan yttra sig. Se som nu har yttrat sig kommer att få rätt att överklaga ett eventuellt framtida antagande av planen. Miljö och Stadsbyggnad anser att Plan- och Bygglagens regler har följts till punkt och pricka.

8-11 B *Beskriver golfklubbens ställningstaganden*

Kommentarer: Detta är mest en intern fråga för klubben.

C *Beskriver golfbanan, miljön och bebyggelsen kring banan och hänvisar till miljön kring angränsande flerbostadshus ca 300 m bort. I avsnittet konstateras också att utformning av byggnaderna kommer att kräva varsamhet för att anpassas till kringliggande miljö och befintligt klubbhus, samt att synpunkter beträffande hushöjder i samband med tidigare programsamråd inte beaktats i detaljplaneförslaget.*

Kommentarer: Synpunkterna noteras och kommer att delges exploatören. Synpunkter beträffande hushöjder, som lämnas i samband med planprogramsamrådet har till viss del beaktats i planutformningen genom varierad höjdsättning. Miljö och Stadsbyggnad anser att planförslaget har en godtagbar utformning. Det är dock angeläget att bebyggelsens detaljutformning blir omsorgsfullt löst även beträffande sådana frågor som inte styrs av planen.

D *Behandlar planområdets exploatering som anses vara för hård, man utgår från att maxalternativet för antal lägenheter är en realitet och är tveksamhet till att detta kan vara möjligt inom detaljplaneförslagets begränsade yta. Man noterar att avståndet mellan befintligt klubbhus och den föreslagna plangränsen är litet, att inga transportvägar, lekplatser o.d. är inritade på planskissen och att det krävs en noggrann markundersökning i samband med byggnationen av bl.a. garage under byggnaderna. Vidare kommer trafiken till planområdet, som sammanfaller med klubbens parkeringsområde att öka belastningen på tillfartsvägen. Man anser om synpunkterna anses vara relevanta, att ytterligare utredningar utförs med bl.a. tredimensionella skisser för olika exploateringsalternativ redovisa för varje berörd.*

Kommentarer: Synpunkterna noteras och kommer att delges exploatören

Exploateringsgraden sänks från 20 – 30 lägenheter till 20 – 25 lägenheter. Se även kommentar C ovan.

E *Pågående markanvändning förändras från verksamhetsområde till bostadsområde.*

Kommentarer: Beskrivningens text justeras.

8-11 F I avsnittet ifrågasätts om ett ekonomiskt motiv kan få redovisas som en förutsättning för en detaljplaneutredning och om det är meningen att kommunens handläggare ska vara bundna till detta motiv i planprocessen.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad prövar endast om den föreslagna bebyggelsen blir lämplig på denna plats. Fastighetsägarens ekonomiska överväganden och motiv prövas givetvis inte av kommunen.

12 Söderlund o Johansson, Anfasteröd 2:1, 23 mars 2010

A Man befävar att ett tillskott med 20 till 30 lägenheter i anslutning till golfbanan kan komma att innebära en belastning på angränsande område. Man ifrågasätter lämpligheten i att bygga bostäder så nära golfbanan med störningar från klubbhus och golfbanans skötsel. Man ifrågasätter motivet golfnära boende eftersom golfens framtid tycks oviss. Man anser att den föreslagna höjden på byggnaderna begränsas till två våningsplan och att nockhöjden inte bör över stiga 43.3 m

Kommentarer: Exploateringsgraden sänks från 20 – 30 lägenheter till 20 – 25 lägenheter. Se 8 C och D ovan.

B Man önskar ett förtydligande av effekten av att marklov erfordras för att ta bort större lövträd inom befintlig ekdunge.

Kommentarer: Se 4 D ovan.

12 C Man poängterar att vägen, som används för gårdens och golfklubbens transporter inte får begränsas utöver de inskränkningar som finns idag

Kommentarer: Möjligheten att utnyttja vägen ska inte begränsas.

13 Gull Brown, boende på Anfasteröd 4:4, 23 mars 2010

Hon anser att koncentrationen av bostäder blir allt för omfattande, att det kommer att innebära att området blir bullerstört och att den ursprungliga miljön förändras.

Kommentarer: Se 8 C och D ovan.

14 Matz Brown o Agneta Pettersson, Anfasteröd 1:130, 10 mars 2010

A De anser att byggnaderna är för höga och kan inte acceptera 3-våningshus in på sitt boende. Det är för många lägenheter inom ett litet område. Synpunkter som lämnats i samband med programsamrådet har inte beaktats. Antalet lägenheter och byggnadernas storlek har inte förändrats. De befävar att bullerstörningar från klubbverksamhetens restaurangverksamhet kan påverka de boende inom planområdet

De ifrågasätter bullerutredningens genomförande och slutsatser

De anser att parkeringsytor och parkeringsbyggnader har underskattats De anser att ianspråktagande av marken till bostäder försvårar pågående markanvändning för golfklubben.

14 A Kommentarer: Exploateringsgraden sänks från 20 – 30 lägenheter till 20 – 25 lägenheter. Se i övrigt 8 C och D ovan.

B *De kan inte acceptera att en infart till planområdet parkeringar dras intill deras infartsväg eftersom detta kan bli en avsevärd störning.*

Kommentarer: Utformning av infarter till planområdet i förhållande till Anfasteröd 1:30:s utfart kommer att fastställas vid förhandling i samband med exploateringen. En särskild punkt införs i genomförandebeskrivningen. Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att trafikmängden till det nya garaget kommer att ge någon oacceptabel störning.

14 C *De befarar att vissa större träd kan komma att avverkas i samband med exploateringen.*

Kommentarer: Se 4 D ovan.

15 Göran och Annie Hanfelt, Anfasteröd 8:13, 21 mars 2010

De anser att det handlar om för många lägenheter på den angivna ytan, att byggnaderna inte bör överstiga klubbhusets nockhöjd och att större hänsyn borde tas till angränsande område som tillåter en eller tvåfamiljshus

Kommentarer: Exploateringsgraden sänks från 20 – 30 lägenheter till 20 – 25 lägenheter. Se även 8 C och d ovan.

16 Stig Åkerberg, Anfasteröd 9:1, 14 februari 2010

Ser enbart positivt på planförslaget.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

17 Kultur och Fritidsnämnden, 17 mars 2010

18 Uddevalla Energi, 25 februari 2010

19 Räddningstjänsten, 31 mars 2010

20 Banverket, 31 mars 2010

SAMMANFATTNING

Synpunkterna från myndigheterna handlar om konkreta åtgärder av betydelse för detaljplanens genomförande. Synpunkterna har kommenterats och åtgärder är föreslagna på komplettering av planhandlingarna och justeringar av plankarta, plan- och genomförandebeskrivning.

Synpunkter från sakägare och närboende innehåller i huvudsak synpunkter på byggnadernas höjd och detaljplanens exploateringsgrad,

men också oro för negativ påverkan på omgivningsmiljön och motvilja mot golfklubbens ställningstagande att pröva möjligheten till bostadsbyggande inom området. Synpunkterna har kommenterats och i vissa fall anges förslag till åtgärder och hur de kan genomföras.

Åtgärder inför utställning:

Planhandlingarna kompletteras med geotekniska undersökningen och planbeskrivningen kompletteras.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att riktvärden för bullerstörningar för bostäder inte får överskridas.

Krav på att fastighetsbildning ska ske innan bygglov kan beviljats tas bort..

Väg som betjänar flera fastigheter ligger i huvudsak på kommunens mark Anfasteröd 1:104, inom planområdet för Svinhuskullen och till mindre del inom det föreslagna planområdet. Vägen är i dag inte redovisad som allmän plats väg utan nyttjanderätten är löst genom servitut med förmånsrätt för Anfasteröd 2:1, Anfasteröd 2:14 och det föreslagna planområdet. Enligt samrådshandlingen ska nyttjanderätten även fortsättningsvis vara servitut. Förhållandet mellan kommunen och det föreslagna planområdet löses i det exploateringsavtal som upprättas före detaljplanens antagande.

I genomförandebeskrivningen har av praktiska skäl en fördelning av ansvaret för fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga frågor skett mellan fastighetsägaren och exploatören. Skrivningen ändras så att ansvaret helt läggs på exploatören

En bestämmelse införs angående avverkning av lövträd inom ekodungen.

Text i genomförandebeskrivningen, som anger att kapaciteten på dricksvattennätet medger uttag av brandvatten tas bort.

Eftersom dagvatten ska omhändertas i kommunens dagvattennät ändras texten i planbeskrivning och genomförandebeskrivning från lokalt omhändertagande till anslutning till kommunens nät. Utjämningsmagasin kan placeras inom planområdet där dagvatteninfiltrationen var planerad.

Ett avsnitt som behandlar energi införs i planbeskrivningen.

Grundkartan justeras med tanke på tydlighet.

Fastighetsindelningen är beroende av upplåtelseformen. (Ägarlägenheter alternativt bostadsrätter). I båda fallen bildas en fastighet bestående av planområdet som helhet. Vid ägarlägenheter utgör planområdet utanför lägenheterna en fastighet som bildar gemensamhetsanlägg-

ning med gemensamma funktioner, som betjänar ägarlägenheterna som eftersom utgör fastigheter. Vid bostadsrätter bildas gemensamhetsanläggningar för funktioner.

Blivande gemensamhetsanläggning för väg inom planområdet kommer även att betjäna den del av Anfasteröd 2:14 som ligger utanför planområdet.

Från Anfasteröd ga:7 fram till planområdet bildas en ny gemensamhetsanläggning. Sträckningen fastställs vid förrättning

Behov av ytterligare servitut för VA-ledningar kan bli aktuellt beroende på var kommunen anvisar anslutningspunkt.

Synpunkter beträffande hushöjder, som lämnas i samband med planprogramsamrådet har till viss del beaktats i planutformningen genom varierad höjdsättning. Här finns det flera kvarstående erinringar från sakägare.

Exploateringsgraden sänks från 20 – 30 lägenheter till 20 – 25 lägenheter

Utformning av infarter till planområdet i förhållande till Anfasteröd 1:30:s utfart kommer att fastställas vid förhandling i samband med exploateringen. En särskild punkt införs i genomförandebeskrivningen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt