

**HANDLÄGGARE**

Planarkitekt Mats Windmark
TELEFON 0522-69 73 24
mats.windmark@uddevalla.se

Antagen: 2014-12-11**Lagakraft: 2015-01-08***ANTAGANDEHANDLING***UTLÅTANDE** över detaljplan för**ANFASTERÖD 2:14 m fl, Lyckorna Golfklubb**

Ljungs församling, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad efter handlingar upprättade av KL Projektteknik AB
Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2014-12-03

BAKGRUND

Detaljplanen var utställd för granskning i början av år 2011 men fördes inte fram till antagande. (Utställning nr 1). Eftersom planförslaget har justerats och ganska lång tid har förflutit ställs planen ut på nytt. (Utställning nr 2). Efter utställning nr 1 har planområdet tillförts ett område som möjliggör en utökning av villafastigheten Anfasteröd 1:130. Vidare anges att denna fastighets befintliga tillfart över Golfklubbens mark ska få säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning. Vissa förtydliganden har också gjorts.

Utställning nr 2 sammanfattas och kommenteras först och därefter utställning nr 1. Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse, daterad 2010-05-17. Programsamrådet sammanfattades och kommenterades i en programsamrådsredogörelse, daterad 2009-06-02. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-08-20 att detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING nr 2

Detaljplan upprättad 2014-10-06 har varit utställd för granskning på Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret samt i Miljö och Stadsbyggnads foajé under tiden 2014-10-13 – 2014-11-03. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2014-10-06. Kopia av kungörelsen skickades 2014-10-03 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades 2014-10-03 till Länsstyrelsen m fl myndigheter. (Se sändlistan)

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTTRANDEN vid utställning nr 2 samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

9 Länsstyrelsen 2014-11-03

9A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ ÄPBL och nu känna förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Det är dock viktigt att nedanstående synpunkter kompletteras till planhandlingarna.

Kommentarer: Se nedan.

9 B Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentarer: Noteras.

9C Planhandlingen bör behandla frågan om miljökvalitetsnormer samt planens påverkan på vattenförekomsten Ljungs kile. Det bör framgå hur dagvattenfrågan hanteras för att inte riskera negativ påverkan på vattenmiljön

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

9 D Beskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang om hur framtida ökande nederbörds mängder kan påverka bebyggelsen inom och utom planområdet.

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

9 E Trafikverket påpekar att kommunen i bygglovskedet måste säkerställa att riktvärdena för buller klaras. Om bullernivåer överskrider riktvärdena kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder i framtiden.

Kommentarer: Alla planbestämmelser ska givetvis beaktas i bygglovskedet. Så även denna.

9 F Länsstyrelsen har redan tidigare påpekat att den maximal sammanlagda markbelastningen som är beräknad till 50 kPa behöver säkerställas i planen. Denna synpunkt är inte beaktad och kvarstår därför.

Kommentarer: Planbestämmelserna kompletteras

9 G Planbestämmelser om nockhöjd och byggnadshöjd behöver kompletteras.

Kommentarer: Planbestämmelserna kompletteras.

10 Statens Geotekniska Institut, 2014-10-27

SGI har redan tidigare påpekat att den maximal sammanlagda markbelastningen som är beräknad till 50 kPa behöver säkerställas i planen. Denna synpunkt är inte beaktad och kvarstår därför.

Kommentarer: Planbestämmelserna kompletteras

11 Trafikverket, 2014-10-22

Påpekar att kommunen i bygglovskedet måste säkerställa att riktvärdena för buller klaras. Om bullernivåer överskrider riktvärdena kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder i framtiden.

Kommentarer: Se kommentar 9 E ovan.

12 Lantmäterimyndigheten, 2014-11-03

12 A Förvaltning av väg från Anfasteröd 1:130 och nuvarande 2:14 och vidare österut bör lämpligen ske genom föreningsförvaltning. Anfasteröd GA:7 kan omprövas till att även omfatta den vägsträckan, alternativt kan ny gemensamhetsanläggning inrättas. Om Anfasteröd GA:/ omprövas bör samfällighetsförening bildas.

Kommentarer: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

12 B Krävs det förbättringsåtgärder på bef Anfasteröd GA:7 när belastningen ökar?

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förbättringsåtgärder på bef väg Anfasteröd GA:7 inte behövs p g a den ökade trafik som den nya bebyggelsen medför. Under byggtiden finns det dock en risk för ökat vägsitage, vilket kan föranleda behov av en överenskommelse mellan parterna innan exploateringen påbörjas.

13 Tekniska Nämnden 2014-11-13

Förutsätter att avtal/överenskommelse om de vägar och vägservitut som beskrivs i planen tecknas innan planen antas.

Kommentarer: Instämmer.

14 Uddevalla energi, 2014-11-03

Renhållningen påpekar att väg till soprummet saknas.

Kommentarer: Denna fråga bevakas i projekterings- och bygglovskedet och kan inte styras i detaljplanen.

15 Miljö och Stadsbyggnads miljöavdelning, 2014-10-31,

munlig synpunkt

Det är inte utrett om marken kan innehålla föroreningar. Mycket viktigt att utredning sker innan planen antas.

Kommentarer: Exploatören har låtit en konsult utföra en sk MIFO fas 1-utredning. SWECO 2014-11-19. Efter att ha tagit del av utredningen beslutade Miljöavdelningen 2014-11-27 att fortsätta miljötekniska undersökningar inte anses vara motiverade.

Miljöavdelningen förelägger dock om följande försiktighetsmått:

”Om det under gräv- och schaktningsarbeten på fastigheten skulle påträffas massor som misstänks vara förorenade ska detta omedelbart anmälas till Miljö- och Stadsbyggnadskontoret.”

Beskrivningen kompletteras.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING nr 1

Detaljplan upprättad 2011-02-04 har varit utställd för granskning på Medborgarkontoret, Ljungskile bibliotek samt vid Miljö och Stadsbyggnads kontor under tiden 2011-02-21 - 03-21. Den fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2011-02-21. Kopia av kungörelsen skickades 2011-02-18 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN vid utställning nr 1 samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 2011-03-16

1 A Länsstyrelsens bedömer, med hänsyn till grunderna i 12 kap 1§ PBL, och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer 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.

1 B De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats.
Därutöver påpekas att maximal sammanlagda markbelastningen, 50 kPa, bör säkerställas i planen.

Länsstyrelsens yttrande gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Kommentar: En planbestämmelse som reglerar den sammanlagda markbelastningen till maximalt 50 kPa inom planområdet införs i detaljplanen.

2 Statens Geotekniska Institut, 2011-03-02

SGI gör samma bedömning som Geo-gruppen att den sammanlagda markbelastningen maximeras till 50 kPa och att detta bör säkerställas i planen.

Den geotekniska utredningen är tillfyllest i planskedet och SGI har om ovanstående beaktas inga ytterligare invändningar mot planförslaget.

Kommentarer: Se 1 B ovan.

3 Uddevalla kommun, Lantmäterimyndigheten 2011-03-18

Plankartan är något svåräst beträffande g-området.

Krävs förbättringsåtgärder på befintlig Anfasteröd GA:7 när belastningen ökar?

Ska gemensamhetsanläggning bildas för förråd angivet inom planområdet.

Kommentar: Förbättringsåtgärder på befintlig Anfasteröd GA:7 torde inte behövas på grund av den tillkommande trafik som planområdet genererar.

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 gemensamhetsanläggning med gemensamma funktioner, som betjänar ägarlägenheterna som då utgör fastigheter. Vid bostadsrätter bildas gemensamhetsanläggningar för funktioner. Beskrivningen kompletteras.

4 Uddevalla Energi 2011-03-10

Uppvärmning av bostäderna bör ske med vattenburet system

Kommentar: Uppvärmningen planeras ske med vattenburet system. Kan inte regleras med planbestämmelse.

5 Uddevalla kommun Miljö och stadsbyggnad 2011-03-17

Kommunal anslutning för vatten, avlopp och dagvatten planeras och är en förutsättning för planen

Kommentarer: Instämmer.

6 *Annie o Göran Hahnfeldt, Musselvägen 9, Anfasteröd 8:13

*Torgil Mohlin o Elisabeth Haeger –Mohlin Musselvägen 7A, Anfasteröd 8:12

*Göran o Lena Salomonsson, Musselvägen 7 B, Anfasteröd 8:15

*Solrun Sörbö Johansson o Kenth Johansson, Musselvägen 8, Anfasteröd 7:4

*Anitha Storckenfeldt, Musselvägen 3, Anfasteröd 8:10

Gemensam skrivelse 2011-03-21

Ovan rubricerade har i gemensamt yttrande anfört att de vänder sig emot detaljplanen beträffande antalet lägenheter, höjden på husen och de trafikproblem som kan uppkomma.

I övrigt vänder de sig emot att avståndet mellan golfklubbens klubbhus och bostäderna kan innebära problem när verksamhet bedrivs i klubblokalen, framför allt på kvällstid.

Man oroar sig för att det kommer att uppstå motsättningar mellan golfklubbens medlemmar och de boende i samband med bl.a. parkering.

Man ifrågasätter golfklubbens planer på att flytta maskinhall och personalutrymme till annan plats.

Kommentar: Punkterna 6, 7, och 8, har i sina yttranden tagit upp likartade frågeställningar.

Antalet lägenheter, byggnadernas höjd

Frågorna har diskuterats under planarbetets gång och justeringar och anpassningar har genomförts. Miljö och Stadsbyggnad anser att utställningshandlingen har en godtagbar utformning. Det bedöms inte bli oacceptabel påverkan på bakomliggande fastigheter.

Trafikfrågor

Trafikfrågorna har beaktats i planarbetet. Tillfart och parkering är förlagd i den östra delen av planområdet för att eliminera störningar. Antalet P-platser bedöms bli tillräckligt.

Bullerfrågor

Trafikbullerutredning, som upprättats av Norconsult AB, har varit tillgänglig vid detaljplanens utställning. Riktvärdena klaras.

Avståndet mellan bostäder och klubbhuset

Golfklubben torde vara medveten om att verksamheter i klubbhuset inte får vara störande för de nya bostäderna. Klubbhuset finns ju sedan flera år och hanteras inte i denna detaljplan.

Flyttning av befintlig maskinhall mm:

Frågan hanteras inte i denna detaljplan.

7 Matz Brown och Agneta Pettersson Musselvägen 11 Anfasteröd 1:130, 2011-03-18

Framhåller att tidigare framförda synpunkter fortfarande gäller och trycker särskilt på att det handlar om för många lägenheter, tre våningar är för högt och att bullerkravet nog inte kan uppfyllas.

De vill ha bullerutredningen sänd till sig.

De är positiva till att garaget flyttats till annan plats och anser det vara en förbättring men tror att trafikproblemen kommer att öka och förordar en vägghom i anslutning till sin utfart när planen förverkligats.

De uttrycker oro för att Golfklubbens anläggningar för banunderhåll kommer att flyttas till annan plats och att det kan bli svårigheter med ekonomi och tillstånd, då verksamheten kan anses miljöstörande.

De efterlyser kommentar till hur restaurangrörelsen och golfverksamheten skall hanteras med närliggande bostäder.

Vidare påpekar De att marken i slänten ner mot golfbanan använts som avfallsplats under den tid som jordbruk bedrevs på fastigheten och att slipers varit upplagda inom området under golfklubbens tid som marknyttjare och att marken därmed kan vara i behov av sanering. De efterlyser en bestämelse som syftar till en undersökning av marken i samband med genomförandet av planen.

Kommentar: Tidigare inlämnade synpunkter gäller. Vad gäller risken för förorenad mark så måste detta beaktas i samband med bygglov och byggsamråd etc. Se i övrigt punkt 6 ovan.

8 Gull Brown Ostronvägen 1, 2011-03-15

Gull Brown protesterar mot byggandet av husen med motivering att de inte passar in i miljön och att kostnad och olägenhet för att flytta verkstads- och personalutrymmen för golfarbetarna kommer att vara till nackdel för Golfklubben.

Kommentar. Se punkt 6 ovan.

SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET, VILKA HELT ELLER DELVIS INTE HAR BLIVIT TILLGODOSEDDA

Samtliga som skrev under samrådet har även skrivit under utställning nr 1.

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåtandet skickas för kännedom till:

- * Länsstyrelsen
- * Annie o Göran Hahnfeldt, Musselvägen 9, Anfasteröd 8:13
- * Torgil Mohlin o Elisabeth Haeger –Mohlin Musselvägen 7A, Anfasteröd 8:12
- * Göran o Lena Salomonsson, Musselvägen 7 B, Anfasteröd 8:15
- * Solrun Sörbö Johansson o Kenth Johansson, Musselvägen 8, Anfasteröd 7:4
- * Anitha o Jan Storckenfeldt, Musselvägen 3, Anfasteröd 8:10
- * Matz Brown och Agneta Pettersson, Musselvägen 11 Anfasteröd 1:130
- * Gull Brown, Ostronvägen 1, Anfasteröd 4:4
- * Lars o Kerstin Weström, Anfasteröd 8:9
- * Anders Söderlund Mona Söderlund, Anfasteröd 2:1
- * Inger Wallmander o Tore Wedenmark, Anfasteröd 7:1
- * Agneta Wallström, Anfasteröd 8:11
- * Glenn o Monica Engelbrektsson, Anfasteröd 7:2
- * Olle o Gittan Nylén, Lyckorna 2:60
- * Tore o IngaLill Bergsten, Anfasteröd 7:3
- * Kristina o Tomas Egerstad, Råkvägen 10, Anfasteröd 8:8
- * Ingemar Sjöstrand o Christel Alhäll, Ljungs-Berg 251
- * Lyckorna Golfklubb, Lars- Erik Lundqvist

VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT PLANANTAGANDE?

Följande ska få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas:

- * Annie o Göran Hahnfeldt, Musselvägen 9, Anfasteröd 8:13
 - * Torgil Mohlin o Elisabeth Haeger –Mohlin Musselvägen 7A, Anfasteröd 8:12
 - * Göran o Lena Salomonsson, Musselvägen 7 B, Anfasteröd 8:15
 - * Solrun Sörbö Johansson o Kenth Johansson, Musselvägen 8, Anfasteröd 7:4
 - * Anitha o Jan Storckenfeldt, Musselvägen 3, Anfasteröd 8:10
 - * Matz Brown och Agneta Pettersson, Musselvägen 11 Anfasteröd 1:130
 - * Lars o Kerstin Weström, Anfasteröd 8:9
 - * Anders Söderlund, Mona Söderlund, Anfasteröd 2:1
 - * Inger Wallmander o Tore Wedenmark, Anfasteröd 7:1
 - * Agneta Wallström, Anfasteröd 8:11
 - * Glenn o Monica Engelbrektsson, Anfasteröd 7:2
 - * Tore o IngaLill Bergsten, Anfasteröd 7:3
 - * Kristina o Tomas Egerstad, Råkvägen 10, Anfasteröd 8:8
- Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning om detaljplanen antas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD



Mats Windmark, planarkitekt