



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE över detaljplan för

LYCKORNA 2:166 m fl

Treklövervägen - Hasselbladsvägen, Lyckorna

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 17 februari 2005

Planen är reviderad den 6 september 2005

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 2 januari 2007

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplan upprättad 17 februari 2005 har varit utställd för granskning på Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret, samt vid Miljö och Stadsbyggnads kontor under tiden 10 maj – 7 juni 2005. (Förslaget fanns även tillgängligt för sakägarna under tiden 24 mars – 25 april 2005).

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 10 maj 2005. Kopia av kungörelsen skickades den 9 maj 2005 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till Länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTTRANDE samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 15 april 2005

A Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna 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 påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

B *De geotekniska förutsättningarna har klarlagts på ett godtagbart sätt. De geotekniska rekommendationerna måste följas vid utbyggnaden av området och dagvattenfrågorna lösas på ett tillfredsställande sätt.*

Kommentarer: Detta är avsikten.

2 Statens Geotekniska Institut, 11 april 2005

Se 1 B ovan.

3 Hans Grönqvist o Gunilla Hedlund Grönqvist, Lyckorna 2:223, 20 april 2005

A Kräver att gränsen mellan Lyckorna 2:223 och planområdet (2:166) märks ut på ett beständigt sätt.

Kommentarer: Det är givetvis viktigt att i något skede fastställa var fastighetsgränsen går mellan 2:223 och 2:166. Detta bör ske senast när ägarna till 2:166 begär avstyckning av lotten D. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att frågan inte är avgörande för själva detaljplanen. Bl a så ska byggnader inom planområdet placeras minst 4 meter från tomtgräns, vilket avser den verkliga gränsen. Lotten D är enligt illustrationen så stor att planen inte står och faller med om gränsen mellan lotten D och 2:223 skulle behöva flyttas något jämfört med kartan.

B Huvudmannaskapet för gångstigarna, framför allt Grantorpsbacken, bör vara färdigutredd innan ytterligare förtätning kommer till stånd.

Kommentarer: Grantorpsbacken fungerar i dag ganska bra som ett gångstråk för den som har lätt att röra sig. Terrängens lutning gör dock att Grantorpsbacken även med en mer organiserad väghållning inte kan anpassas för rörelsehindrade, barn med cyklar eller av barnvagnsekipage. Ett tillskott av 6 tomter inom denna plan, samt de 3 tomter som nyligen antagits söder om planområdet, bedöms som ett mycket marginellt tillskott för trafiken på Treklöverbägen.

C Det närmaste nya huset på 1:166 kommer att få full insyn till 2:223, vilket är oacceptabelt. Skydd i form av häck eller plank är inte lämpligt.

Kommentarer: Det nya huset inom lotten D kommer betydligt lägre än huset på 2:223 vilket minskar risken för besvärande insyn från lotten D in på 2:223. Däremot kommer ju trädgårdarna delvis på samma nivå, vilket är svårt att undvika.

D Vid köpet av 2:223 år 1996 kontrollerades vilka planer som fanns för 2:166. Inom översiktsplanens förtätningssområde kunde man med hänsyn till den lokala traditionen uppskatta att 3-4 villor kunde uppföras. Osäkerheten kring detaljplanens förtätning är alltför stor vad gäller tomtgränser, husplaceringar mm. Planen går emot den lokala byggnadstraditionen och kan medföra en icke försumbar värdeminskning.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser inte att detaljplanen medför en oacceptabel förtätning eller en oacceptabel situation för 2:223. Översiktsplanen är inte bindande och kan inte styra hur många nya hus som får inrymmas på 2:166. Just denna del av Lyckorna har inte Lyckornas allra högsta kulturvärden. Som boende i en tätort bör man alltid räkna med att nya hus kan tillkomma på obebyggda ytor.

3 E *Det är positivt att antalet byggnader på varje tomt regleras och att högsta taknockshöjd på lotten D regleras.*

4 Sven o Ulla Fredriksson, Lyckorna 2:248, 21 april 2005

A Med hänsyn till de kulturella värdena för Lyckorna bör 3-4 fastigheter passa bättre in i planområdet.

Kommentarer: Se 3 D ovan.

B *Enligt hänsynsregler i Jordabalken och PBL samt ett angivet rättsfall i regeringsrätten ska placering av bostadshus ske så att grannes sjöutsikt inte försämras. Enligt regeringsrättens dom anses betydande olägenhet uppstå för omgivningen innefatta väsentlig begränsning av sjöutsikten. Taknockshöjden inom lotten D bör begränsas till + 52 meter för att inte innebära betydande begränsning av havsutsikten.*

Kommentarer: Den nya bebyggelsen inom lotten D påverkar förvisso sjöutsikten från 2:248, men Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att det uppstår en så betydande olägenhet i lagens mening att planen är oacceptabel.

C *På karta över Lyckorna från 1908 anges fastigheten Lintula ansluta direkt till fritt grönområde. Lintula är nuvarande fastigheterna 2:46 och 2:248. Den senare kallas även Lilla Lintula*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad är osäker på vilken karta som avses, men enligt tillgängliga register har nu aktuell ”exploateringsfastighet” Lyckorna 2:166 aldrig varit detaljplanelagd. Så länge detaljplan saknas finns det inga bindande riktlinjer för hur ett område ska bebyggas och/eller bevaras.

D *I dispositionsplaneförslag från år 1975 och i översiktsplanen från 1990 anges Lyckorna 2:166 ligga inom ett kulturhistoriskt intressant område. I icke fastställd översiktsplanen från år 1980 framgår att 2:166 skulle kunna exploateras med en husenhet och en parkeringsplats. I detta fall togs väsentlig hänsyn till att inte störa utsikten från Lintula och Lilla Lintula.*

Kommentarer: Det kulturhistoriska värde som återges ovan behöver inte utesluta att ny bebyggelse kan vara lämpligt.

E *I översiktsplanen och områdesbestämmelserna anges att vegetation utgör en väsentlig beståndsdel i Lyckornaområdet. Detta gäller dels den naturliga skogsvegetationen av fur och gran, dels kultiverade trädgårdar.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser inte att den skog som finns på 2:166 är skyddsvärd i sig eller ihop med intilliggande bebyggelse.

5 Madeleine Karlsson o Hans Alm- Persson, Lyckorna 2:46, 21 april 2005

A Har inget principiellt emot förtätning av Lyckorna 2:166, men anser att den inte ska maximeras så som planförslaget anger. Yrkar att planen tillåter max 3 nya villatomter.

Kommentarer: Se bl a 3 D och 4 D ovan.

B Erinrar mot att detaljplanen inte innehåller yta för lek och rekreation. I dag finns ingen annan yta för lek- och rekreation i närheten. Detaljplanen borde innehålla en bollplan samt ett visst grönområde.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att mindre barn mycket väl kan leka på tomterna. Det är endast några få befintliga tomter, men inga nya, som är så små att de är svåra att leka på. För större barn skulle det förvisso vara bra med en plan yta för bollspel mm, men Miljö och Stadsbyggnad anser inte att planområdet är lämpligt för detta.

C Detaljplanen borde reglera bevarandet av utsikt samt ljusförhållanden för 2:46. PBL 3:2 säger att åtgärd inte ska medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Kommentarer: Den nya bebyggelsen påverkar förvisso sjöutsikten från 2:46, men Miljö och Stadsbyggnad bedömer inte att det uppstår en så betydande olägenhet i lagens mening att planen är oacceptabel.

D Eftersom det finns en mängd hus i omgivningarna som har högt kulturellt värde borde planen stramas upp angående de nya husens utformning med tydligare och mer detaljerade planbestämmelser.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att planens bestämmelser är tillräckliga. Bl a anges att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

6 Anne Holm, Lyckorna 2:24, Lyckornavägen 6, 22 april 2005

Efterlyser en miljökonsekvensutredning av den totala trafikbelastningen på Treklövervägen. Redan i dag är trafiken väldig intensiv.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att planens tillskott med 6 tomter blir ytterst marginell.

SAMMANFATTNING

Det finns kvarstående erinringar från samråd och utställning, bl a vad gäller trafikfrågorna på Treklövervägen samt påverkan på grannhusen öster och nordost om planområdet. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att en rimlig avvägning har gjorts mellan motstående intressen varför planen nu är klar att antas.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNINGEN

Revideringen daterad 6 september 2005 innebär att ett område för underjordiska allmänna ledningar (u-område) har lagts in inom det nya kvarteret. Endast exploatörerna är berörda av revideringen.

UNDERRÄTTELSE ENLIGT PBL 5:27 resp 5:30 mm

Utåtandet skickas för kännedom enl PBL 5:27 till:

Lars Berglöf, Lidingö, Lyckorna 2:166
Ulla Margareta Beneton, Frankrike, Lyckorna 2:166
Kerstin Maria von Eckermann, Söderköping, Lyckorna 2:166
Lyckorna Vägsamfällighet, c/o Jan Save,
Länsstyrelsen, **samt till**
samma krets som nedan (enl PBL 5:30)

Följande ska få en överklagandeanvisning enl PBL 5:30 om planen antas:

Hans Grönqvist o Gunilla Hedlund Grönqvist, Treklöserv. 17, Lyckorna 2:223,
Sven o Ulla Fredriksson, Treklöservägen 13, Lyckorna 2:248,
M. Karlsson o Hans Alm- Persson, Treklöservägen 15, Lyckorna 2:46
Anne och Håkan Holm, Treklöservägen 6, Lyckorna 2:24
Eva o David Loader, Treklöservägen 2, Lyckorna 2:67
Åsa o Michael Coffey, Treklöservägen 4, Lyckorna 2:90
Ingrid o Erik Hansson, Treklöservägen 10, Lyckorna 2:140
Christina o Nils Carlberg, Treklöservägen 16, Lyckorna 2:103
Jane Lange, Treklöservägen 20, Lyckorna 2:6
Lydia o Ingemar Nilsson, Treklöservägen 21, Lyckorna 2:134
Ing-Marie Andersson, Treklöservägen 22, Lyckorna 2:75
Marie o Martin Sandén, Treklöservägen 23, Lyckorna 2:69
Kerstin o Tage Fredriksson, Treklöservägen 28, Lyckorna 2:57
Yvonne och Kjell Rudh, Villa Allsé, Treklöservägen 30, Lyckorna
2:151
Einar Willman, Treklöservägen 31, Lyckorna 2:88
Ulrika o Ulf Amnefjord, Treklöservägen 34, Lyckorna 2:155
Helena o Johan Tjärnström, Treklöservägen 38, Lyckorna 2:37
Lars Ringmark, Grantorpsbacken 2, Lyckorna 2:77
Charina o Benny Andersson, Grantorpsbacken 3, Lyckorna 2:211
Gerth Ljungberg, Flaggbergsvägen 26, Lyckorna 2:125
Gunilla Krantz, Flaggbergsvägen 32, Lyckorna 2:192
Gunilla o Göran Aleniusson, Hasselbladsvägen 7B, Lyckorna 2:58
Maria Aleniusson o Patric Krantz, Hasselbladsvägen 7 A, Lyckorna 2:58
Kajsa o Rune Johansson, Hasselbladsvägen 10, Lyckorna 2:47
Lars Sjöberg, Missolabacken 1, Lyckorna 2:250
Rebecka o Michael Olsson, Ellenbergsbacken 4, Lyckorna 2:157
Gustav Tobiesson o Åsa Rova, Flaggbergsvägen 30, Lyckorna 2:217
Britt Nordberg, Missolabacken 3, Lyckorna 2:144
John Loewe, Treklöservägen 14, Lyckorna 2:93
E.V. Simonsson o L. J. Karlsson, Ellensbergsbacken 5, Lyckorna 2:154
Paul Johansson o Cecilia Herou, Göteborg, Lyckorna 2:2, 2:21, 2:167

Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning enligt PBL 12:1

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna utlåtandet, samt

att godkänna och i kommunfullmäktiges ställe anta den reviderade detaljplanen

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt