



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE över
detaljplan för

LYCKORNAS BÅTVARV

Lyckorna 2:214 och 2:224
Ljungs församling, Uddevalla kommun

Planen är upprättad av Arkitekt Lars Jansson AB den 22 november 2006, reviderad den 6 september 2007. Nytt revideringsdatum blir den 17 april 2008.

Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 17 april 2008

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplan upprättad den 6 september 2007 har varit utställd för granskning på Medborgarkontoret, Ljungskile bibliotek samt vid Miljö och Stadsbyggnads kontor under tiden 23 november – 21 december 2007. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 23 november 2007. Kopia av kungörelsen skickades den 22 november 2007 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till Länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDE samt MILJÖ och STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 20 december 2007

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 påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Däremot måste följande klarläggas som underlag för om det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa/ säkerhet, se B – C nedan.

1 B Planbestämmelserna behöver kompletteras med krav på att stabilitetsförhållanden är tillfredsställande senast innan bygglov medges för byggnader, bodar, upplag etc.

Byggrätterna för bostäder bedöms inte beröras av eventuella skred utmed kajerna. Inom verksamhetsområdet för småbåtshamn medges dock byggrätt för byggnad och sjöbodas och man kan i övrigt förvänta sig belastning av båtar, fordon etc i ett område där människor frekvent vistas. Planbestämmelsen behöver därför kompletteras med krav på att stabilitetsförhållandena är tillfredsställande senast innan bygglov medges för byggnader, bodar etc.

Kommentarer: Det är bättre att val av stabilitetshöjande åtgärder skjuts till bygglovsskedet och kan relateras till aktuellt belastningsfall. Småbåtshamnsverksamheten är också pågående och i överensstämmelse med nu gällande detaljplan. Planbestämmelserna kompletteras med krav på att stabilitetsförhållanden är tillfredsställande senast innan bygglov medges för nya byggnader inom planområdet.

De verksamheter som får bedrivas i dag utan krav på bygglov/ marklov är relaterade till nuvarande detaljplan, vilken vann laga kraft 19 juni 1991. Miljö och Stadsbyggnad kan inte se att säkerheten är så låg att ett beträdande av marken skulle kunna förbjudas. Därför anser Miljö och Stadsbyggnad att föreslagna planbestämmelser är tillfyllest

C I planen bör hänsyn tas till eventuell översvämningrisk och erforderliga lägsta grundläggningsnivåer, marknivåer etc

Kommentarer: Lägsta nivå på färdigt golv är satt till +2,75 m, vilket är 0,25 meter högre än den av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden antagna rekommendationen. På plankartan är det angivet "Lägsta höjd FG +2,75". Denna bestämmelse förtydligas till följande lydelse: "Lägsta höjd för färdigt golv (FG) i bostadsvåning är + 2,75 meter". Att ange marknivå i området närmast vattnet kan vara olämpligt, eftersom ett alternativ för att öka släntstabiliteten är att schakta av marken (på släntkrönet) och återskapa den ursprungliga strandlinjen.

D Underlaget för klassificeringen lågradonmark måste tas fram som underlag inför bedömningen av om det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa/ säkerhet.

Kommentar: Markradon har undersökts och klassificerats som lågradonmark av Bohusgeo/Sveriges Geologiska AB och finns dokumenterat i rapport 8590-191, dat 1990-10-10 Detaljplan –Villa Sjötorp.

E Planen bör ange att formellt strandskydd gäller inom delar av vattenområdet.

Kommentarer: Planbeskrivningen korrigeras.

F Området omfattas även av miljökvalitetsnormer för musselvatten.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras.

G Sjöbodarna får inte under några omständigheter nyttjas som gästhus/ ut-hyrningshus eller liknande och installation av VA är otänkbart.

Kommentarer: Bestämmelsen V kompletteras med följande: "Inom V får inte bostad, gäststuga el dyl inredas. Byggnad inom e2 och e4 får inte förses med VA-anslutning"

H Kommunen måste kräva att spolplatta med filter anordnas.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras.

2 Länsstyrelsen, 20 december 2007

Finner att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3 Statens Geotekniska Institut, 17 december 2007

Se 1 B - D ovan.

4 Lantmäterimyndigheten, 12 december 2007

Gemensamma anordningar inom planområdet kan inrättas som gemensamhetsanläggning med förvaltning av en samfällighetsförening.

Skall gällande servitut avseende båtplats upphävas och ersättas av del i gemensamhetsanläggning ?

Åtkomst till x-område ?

Upplysningsvis bör genomförandebeskrivningen ange att vattenverksamhet kräver vattendom.

Kommentar: Tillgängligheten till mark och vatten regleras genom avtal med respektive markägare och med kommunen i enlighet med exploateringsavtalet. X-området ansluter till allmän platsmark (Sjötörpsvägen) Vattenverksamheten är delvis befintlig och kan inrymmas i gällande plan. En utökad verksamhet kan komma att kräva vattendom, vilket redan står angivet på plankartan. Genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information.

5 Ägarna till i tio fastigheter på Sjötörpsvägen och Flaggbergsvägen, gemensam skrivelse 11 december 2007

Thomas o Helena Sandén,	Anfasteröd 1:159
Lars Olof o Catarina Holmberg	Anfasteröd 1:160
Kjell Lyckehag o Ing-Britt Lundskog	Lyckorna 2:225
Bo o Ann-Christin Fagerberg	Lyckorna 2:284
Hans o Åsa Widerberg	Lyckorna 2:198
Bengt o Britt-Marie Bengtsson	Lyckorna 2:176
Benny Sporre	Lyckorna 1:180
Olle o Gitta Nylén	Lyckorna 2:60
Lembke/Centerwall/Rydellius	Lyckorna 2:7
Christer o Christina Lindgren	Anfasteröd 1:100

Anser att planen ger en allt för hög exploateringsgrad och att Byggnadshöjden är för hög. Servitutsfrågan är inte löst. Strandpromenadfrågan är inte tillfredställande löst. Större hänsyn skall tas till kringboende i utformningen.

Kommentar. Planens exploateringsgrad är att ca 1/7 av hela planområdet får bebyggas, vilket inte är anmärkningsvärt högt. Bebyggelsen ansluter till bebyggelsestraditionen i de Bohuslänska kustsamhällen med en tät och blandad bebyggelse. Totala taknockshöjden i nu gällande plan är ca +14,00 meter, delvis beroende på hur man väljer att behandla marken. De i planen föreslagna taknockshöjderna är lägre, +11,0 meter respektive +12,5 meter och fastlagd till en högsta höjd över kartans nollplan oberoende av markbehand-

ling. Gällande servitut gäller givetvis även i framtiden och behöver inte förändras för planens genomförande.

Allmänhetens tillträde till strandområdet och till passage genom området har i den nya planen utökats jämfört med nu gällande plan. Nu gällande plan ger inte tillträde till stranden i någon del, men har nu tillskapats med ett s.k. x-området som garanterar detta. X-område från Sjötorpsvägen parallellt med stranden finns både i gällande plan och i denna nya plan. Vidare säkerställs allmän gångtrafik på den brygga som är tänkt västerut från landfästet. Utformningsfrågorna regleras i Plan och bygglagen och beaktas i bygglovprövning.

6 Hans o Åsa Widerberg, Lyckorna 2:198, 18 december 2007

Exploateringen av varvsområdet bör följa samma riktlinjer som exploateringen av tomterna vid Sjötorpsvägen. Villabebyggelse skall ej få förekomma i direkt anslutning till strandlinjen. Placeringen ger en väsentlig försämring av havsutsikten för de närmast belägna fastigheterna.

Allmänhetens tillgänglighet till den strandnära marken försvåras.

Detaljplanen innehåller två bostadsfastigheter på fastigheten Lyckorna 2:214. Detta är en avvikelse från Miljö och stadsbyggnadsnämndens beslut av 2003-09-18, som innehöll en bostadsfastighet och en varvsbyggnad.

I anslutning till fastigheten i norr, Lyckorna 2:198 kan inte den föreslagna förstärkningen av kajkanten vara aktuell.

Servitut avseende brunn och båtplats skall inte förändras.

Kommentar: Exploateringen av Sjötorpsvägsområdet under 1990-talet var av ett helt obebyggt markområde, medan det nu aktuella området är exploaterat och det finns en pågående markanvändning och en gällande plan. Villabebyggelsen är placerad längre in än den befintliga strandbebyggelsen på Lyckorna 2:198, och placeringen är bland annat en följd av hur det varit ändamålsenligt att ansluta VA- ledningar från Flaggbergsvägen.

Allmänhetens tillträde till strandområdet och till passage genom området har i den nya planen utökats jämfört med nu gällande plan. Nu gällande plan ger inte tillträde till stranden i någon del, men detta har nu skapats med ett s.k. x-området som säkerställer allmänhetens tillträde till del av strandzonen.

Miljölagstiftningen ger begränsningar av möjligheterna att blanda bostäder med småbåtsvarvsverksamhet, varför planen nu innehåller två bostadshus och en mindre byggnad för båtförvaring. Exploateringsgraden är likartad, men omgivningspåverkan mindre. Eftersom kajkanten i norr ansluter till berg erfordras inte förstärkning i denna del. Gällande servitut gäller givetvis även i framtiden och behöver inte förändras för planens genomförande.

7 Inger Olsson Lindberg, Lyckorna 2:237, 18 december 2007

Takhöjderna på de nya husen är för höga och det är olämpligt med att placera tre stor hus på en liten yta nära havet. Hur löses nu gällande servitut för brunn och båtplats

Kommentar: Totala taknockshöjden i nu gällande plan är ca + 14.00, den föreslagna taknockshöjden är lägre, +11.00 respektive +12,5 m över kartans nollplan. Bebyggelsen ansluter till bebyggelsestraditionen i de Bohuslänska kustsamhällena med en tät och blandad bebyggelse. Gällande servitut gäller givetvis även i framtiden och behöver inte förändras för planens genomförande.

8 Tekniska Kontoret, 17 december 2007

Påpekar att några felaktiga uppgifter i beskrivningarna bör korrigeras.

Kommentarer: Texten justeras.

9 Räddningstjänsten, 7 januari 2008

Eftersom båtuppläggning är föreslaget intill bostadshus behöver riskerna för brand- och rökspridning utredas innan planen fastställs.

Kommentarer: Båtförvaring på land kan ske på ganska många olika sätt, vilka ger helt olika förutsättningar. Förvaringen kan ske inomhus eller utomhus. Det är stor sannolikhet att det blir så små båtar, typ ekor o dyl, så att de kan vändas upp och ner på vintern. Det kan även bli något större trailerbara båtar upp till ca 6 meters längd. Båda dessa kategorier erfordrar någon typ av ramp. Båtar av sådan storlek att de kräver lyft med kran är mindre sannolika, eftersom en stationär kran knappast är möjlig av ekonomiska skäl. Att ta dit en mobilkran för större båtar är också ganska kostsamt och tveksamt på den branta Sjötorpsvägen. Landtransport av större båtar till området är totalt olämpligt och strider mot planens syfte. Det bör noteras att uppläggningsområdet är mycket litet och därför inte inrymmer något nämnvärt antal båtar.

Miljö och Stadsbyggnad föreslår att räddningstjänsten och förvaltningen tillsammans gör en genomgång med markägaren vilka regler som gäller för båtuppläggning utomhus med avseende på brandskyddsfrågor. När det gäller byggnader sker prövningen automatiskt i bygglov- och byggnämmandena.

10 Magnus Mogenfeldt, Lyckorna 2:224 m.fl

Har skrivit ett flertal E-brev; före, under och efter utställningen, avseende detaljplanen och ett eventuellt exploateringsavtal. Dessa brev är svåra att återge. Här relateras ett E-brev daterat 18 december 2007, vilket var det sista yttrandet under utställningstiden.

År emot planen i sin helhet. Till stor del är den användbar. Varvsverksamhet är inte aktuellt- båtuppläggning på vintern och parkering på sommaren. Byggnadshöjderna kan vara högre, och exploateringen tätare. Bra med möjlighet till båtramp. Viktigt att vattenanvändningen kommer till stånd skyndsamt.

Kommentar: Kommunen har svårt att bedöma de delvis motsägande synpunkterna. Biltrafik via Sjötorpsvägen bör vara av så liten omfattning som möjligt. Byggnadshöjder och exploateringsgrad är valda så att förhållandena skall ge mindre områdespåverkan än nu gällande plan. Vattenverksamheten är delvis befintlig och kan inrymmas i gällande plan. En utökad verksamhet kan komma att kräva vattendom.

SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET VILKA HELT ELLER DELVIS INTE HAR BLIVIT BEAKTADE

De flesta som hade erinringar under programsamråd och plansamråd har återkommit under utställningstiden, se ovan.

REVIDERINGAR

Revideringarna är förtecknade i slutet av planbeskrivningen. De kräver inte ny utställning.

SAMMANFATTNING,

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att den reviderade planen utgör en rimlig avvägning mellan delvis motstående intressen, varför den nu är klar för att antas.

UNDERRÄTTELSE ENLIGT PBL 5:27 resp 5:30 mm

Utlåtandet skickas för kännedom till

May och Kjell Lundgren	Anfasteröd 1:62
Bo Karlsson	Anfasteröd 1:79
Ing-Marie och Odd Kreutz	Anfasteröd 1:96, 1:161, 1:162
Christer o Christina Lindgren	Anfasteröd 1:100
Ellika Mogenfelt	Anfasteröd 1:102
Helen o Kai Engelbretsson	Anfasteröd 1:103
Erik Andersson	Anfasteröd 1:118
Gunnel o Olle Lindqvist	Anfasteröd 1:126
Lena Wahlberg o Lars Rylander	Anfasteröd 1:131
Lennart Ericsson	Anfasteröd 1:143
Reino Savolainen	Anfasteröd 1:158
Thomas o Helena Sandén,	Anfasteröd 1:159
Lars Olof o Catarina Holmberg	Anfasteröd 1:160
Lembke/Centerwall/Rydellius	Lyckorna 2:7
Olle o Gitta Nylén	Lyckorna 2:60
Eva och David Loader	Lyckorna 2:67
Ann-Christine o Bo Fagerberg	Lyckorna 2:84
Ulla o Nils-Johan Sahlström	Lyckorna 2:175
Bengt o Britt-Marie Bengtsson	Lyckorna 2:176, 2:186
Benny Andersson Sporre	Lyckorna 2:180
Hans o Åsa Widerberg	Lyckorna 2:198
Gert Mengvall,	Lyckorna 2:214
Magnus Mogenfelt	Lyckorna 2:224
Kjell Lyckehag o Ing-Britt Lundskog	Lyckorna 2:225
Inger Olsson Lindberg,	Lyckorna 2:237

samt till länsstyrelsen.

Följande ska få en överklagandeanvisning om planen antas:

Ing-Marie och Odd Kreutz	Anfasteröd 1:96, 1:161, 1:162
Christer o Christina Lindgren	Anfasteröd 1:100
Ellika Mogenfelt	Anfasteröd 1:102
Helen o Kai Engelbretsson	Anfasteröd 1:103

Erik Andersson	Anfasteröd 1:118
Reino Savolainen	Anfasteröd 1:158
Thomas o Helena Sandén,	Anfasteröd 1:159
Lars Olof o Catarina Holmberg	Anfasteröd 1:160
Lembke/Centerwall/Rydelius	Lyckorna 2:7
Olle o Gitta Nylén	Lyckorna 2:60
Ann-Christine o Bo Fagerberg	Lyckorna 2:84
Ulla o Nils-Johan Sahlström	Lyckorna 2:175
Bengt o Britt-Marie Bengtsson	Lyckorna 2:176, 2:186
Hans o Åsa Widerberg	Lyckorna 2:198
Gert Mengvall,	Lyckorna 2:214
Magnus Mogenfelt	Lyckorna 2:224
Kjell Lyckehag o Ing-Britt Lundskog	Lyckorna 2:225
Inger Olsson Lindberg,	Lyckorna 2:237

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna utlåtandet

att godkänna och i kommunfullmäktiges ställe anta den reviderade detaljplanen

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt