



Uddevalla 2015-05-04

Dnr: Arb 493

Antagen: 2015-05-13
Lagakraft: 2015-06-12

UTLÅTANDE tillhörande
detaljplan för

TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl

Poppelvägen i Ljungskile

Planen är upprättad av ABAKO arkitektkontor AB samt
Miljö och Stadsbyggnad
Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad 2015-05-04

BAKGRUND

Detaljplan upprättad 2010-08-23 var utställd för granskning under hösten 2013 men fördes inte fram till antagande. (Utställning nr 1). Genom att planförslaget reviderades på flera punkter efter utställning nr 1 blev det utställt på nytt, vilket skedde under hösten 2014. (Utställning nr 2). Förändringarna innebar bl a att tillfarten till Tjöstelsröds gård lades ut som lokalgata, eftersom man funnit att stenbron över Tjöstelsrödsbäcken inte är lämplig för tung trafik samt att genomfartstrafik över bron är olämpligt. Vidare har kvartersmarkens utbredning mot öster minskats medan utbredningen mot nordost har utökas något.

Utställning nr 2 sammanfattas och kommenteras först och därefter behandlas utställning nr 1. Genom att utställning nr 2 skedde har vissa kommentarer från utställning nr 1 blivit inaktuella, men de redovisas ändå.

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-06-17 att detaljplanen inte kan antas komma att medföra betydande miljöpåverkan.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING NR 2

Detaljplan upprättad 2010-08-23, reviderad 2014-09-30, har varit utställd för granskning på Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret, samt i Miljö och Stadsbyggnads foajé under tiden 2014-10-24 -- 2014-11-24. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2014-10-24. Kopia av kungörelsen skickades 2014-10-23 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till Länsstyrelsen m fl myndigheter. (se sändlistan)

SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSSYNPUNKTER VID UTSTÄLLNING NR 2, samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

7 Länsstyrelsen, 2014-11-19

7 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. Det är dock viktigt att nedanstående synpunkter beaktas.

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

Kommentar: Noteras.

7 B Det hade varit önskvärt om det fanns en kommentar om påverkan på Natura 2000-området.

Kommentarer: Det är något förvånande att Länsstyrelsen framför detta nu, trots att man inte hade någon synpunkt om detta vid förra utställningen. Se yttrande 1 nedan. Planbeskrivningen ska dock kompletteras.

7 C En bedömning borde finnas angående påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

Kommentarer: Det är något förvånande att Länsstyrelsen framför detta nu, trots att man inte hade någon synpunkt om detta vid förra utställningen. Se yttrande 1 nedan. Planbeskrivningen ska dock kompletteras.

7 D Planförslaget behöver kompletteras med ett resonemang om hur ökad och intensivare nederbörd kan påverka bebyggelsen, både inom och utanför planområdet.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras.

8 Trafikverket, 2014-10-29

Ingen erinran

9 Lantmäteriet, 2014-11-24

9 A *Avtal behövs med servitutsinnehavaren av garagebyggnaden.*

Kommentarer: Ett sådant avtal tecknades 2015-04-03.

9 B *Avtal behövs med ägare av fastigheter som äger del av Tjöstelsröd G:A 3. Omprövning av denna prövas av lantmäteriet efter ansökan.*

Kommentarer: Föreningen har inte några kvarstående synpunkter på planen, vilket måste tolkas som att de godtar det som plan- och genomförandebeskrivningarna anger angående omprövning av G:A 3. Se även yttrande 12 nedan.

9 C *Hur ska utrymmet för garage/carport och parkeringsplatser fördelas? Vilka fastigheter ska äga del i marksamfälligheten?*

Kommentarer: Beskrivningen kompletteras.

10 Fredrik Gustavsson o Maria Jämting, Tjöstelsröd 1:51, 2014-11-24

10 A *Är i dagsläget inte beredd att ändra något gällande vårt garage.*

Kommentarer: 2015-04-03 tecknades ett avtal mellan exploatören och Gustavsson/Jämting. Detta måste anses som att Gustavsson/Jämting inte har några kvarstående erinringar mot planen.

10 B *Den nya parkeringen bör nog inrymma dagens 9 platser + minst 5 om det blir ett tvåbostadshus.*

Kommentarer: Den nya bostadsfastigheten behöver nog ordna parkeringen på egen tomt, men ska ha del i den del av G:A3 som innehåller tillfartsvägen.

11 Gunilla Olovsson, Tjöstelsröd 1:22 och 1:53, 2014-11-24

Invänder mot att tillfarten till den nya bostadstomten dras söder om bebyggelsen intill den gamla stenvallen.

Kommentarer: Infarten ska dras norr om bebyggelsen. Närmast stenvallen blir det enbart ett gångstråk.

12 Tjöstelsröds Ängars samfällighetsförening, 2015-01-11

Har ingen erinran under förutsättning att antalet parkeringsplatser för föreningen är 12 st.

Kommentarer: Eftersom kommunen hade felaktigt namn på föreningens ordförande, och ingen eftersändning skedde, behandlas synpunkten trots att den egentligen inkom för sent. Efter genomgång av bl a lantmäterihandlingarna finner Miljö och Stadsbyggnad att föreningens "rättmätiga" krav är 11 parkeringsplatser. Detta är kommunicerat med föreningens ordförande som muntligen har godtagit detta.

13 Tekniska kontoret, muntlig synpunkt 2014-11-24

Vändplanen strax norr om bäcken är något för liten, vilket ökar risken för att sopbilen behöver backa. Vändplanen bör ökas något, men enbart inom kommunägd mark.

Kommentarer: Plankartan revideras. Trafiksäkerheten ökar och ingen sakägare bedöms påverkas negativt.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNING NR 1

Detaljplan upprättad 2010-08-23 har varit utställd för granskning på Ljungskile bibliotek, Medborgarkontoret, samt vid Miljö och Stadsbyggnads kontor under tiden 2010-08-30 – 2010-09-27. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla 2010-08-30. Kopia av kungörelsen skickades 2010-08-27 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till länsstyrelsen m fl myndigheter (se sändlistan)

Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2010-06-08

**SAMMANDRAG AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSSYNPUNKTER
VID UTSTÄLLNING NR 1, samt
MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER**

1 Länsstyrelsen, 2010-09-27

1 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 (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.

Kommentar: Noteras.

1 B Tidigare synpunkter har i allt väsentligt beaktats. Planbeskrivningens foton visar att det inte förekommer risk för berggras eller nedfallande block.

Kommentar: Noteras.

2 Tjöstelsröds Ängars Samfällighetsförening, 2010-09-23

2 A Positivt att ladan fått tre lägenheter samt att vägen hamnat norr om

byggnaden. Föreningen vill dock att tillfartsvägen flyttas söderut, p g a att det finns många barn i området

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att vägen har en lämplig placering. Olycksrisken på en väg med så liten trafikmängd och så låga hastigheter bedöms vara minimal.

2 B *Föreningen vill också att norra gaveln på nya huset inte placeras närmre Poppelvägen än där norra gaveln på befintligt lada ligger idag.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad bedömer att den nya bygggrätten har en lämplig placering. De få meter som skiljer bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för grannarna.

3 Fredrik Gustavsson o Maria Jämting, Tjöstelsröd 1:51, 2010-09-27

3 A *Vill att det nya husets gavel inte kommer närmre än befintlig ladas gavel idag*

Kommentarer: Se kommentarer 2B ovan.

3 B *Tillfartsväg placeras så långt söderut som möjligt, dock norr om fastigheten.*

Kommentarer: Se kommentar 2 A ovan.

3 C *Är inte tillfreds med lösningen för sitt garage.*

Kommentarer: Denna fråga styrs inte i någon större utsträckning av plankartan. Enligt uppgift är dock parterna numera överens om denna genomförandefråga. Detta avtal bör redovisas för kommunen innan planen antas.

4 Christina och Conny Äng, Tjöstelsröd 1:50, även för 1:44 och 1:49 2010-09-27

Minst 3 servitutsdelägare vill ha "carport" över sina p-platser, något att beakta vid bygget.

Kommentarer: Plankartan revideras. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att det inte krävs ny utställning eller godkännande från sakägare.

5 Uddevalla kommun, Tekniska kontoret, 2010-09-27

5 A *Tänkt fastighetsindelning avseende bygggrätt, bör särskiljas från området för parkering (Poppelvägens gemensamhetsanläggning)*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ser inget behov att detaljera plankartan alltför mycket. Gemensamhetsanläggningens utsträckning bestäms i avtal och i kommande lantmäteriförrättning.

5 B *Kvartersmarken intill stengårdsgården bör i stället utgöra allmänplatsmark, natur. Då säkerställs bevarande av stengårdsgård, utpekade askar samt säkerställer allmänhetens tillgänglighet.*

Kommentarer: Plankartan revideras. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att det inte krävs ny utställning eller godkännande från sakägare.

5 C *Bestämmelsen Y bör lokaliseras inom området för gång och cykelväg.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ser inget behov av att plankartan detaljeras alltför mycket. Lokaliseringen av tillfartsvägen kan läggas fast i avtal och/eller i lantmäteriförrättning.

5 D *Gemensamhetsanläggning för Poppelvägens parkering måste omlokaliseras, för att säkerställa genomförandet, ska yta som upplåtes för detta förtydligas med t.ex bestämmelser för parkering.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad ser inget behov att detaljera plankartan alltför mycket. Gemensamhetsanläggningens utsträckning bestäms i avtal och i kommande lantmäteriförrättning.

6 Lantmäterimyndigheten 2010-09-27

6 A *Avtal med ägare av fastigheter som äger del i Tjöstelsröd ga:3, (väg och parkering) samt rättighetsinnehavare avseende servitut för garagebyggnad, bör träffas under planarbetets gång, eftersom planen förutsätter gemensamhetsanläggningen och servitut i annat läge. Eventuellt bör separat karta visa områden som idag är upplåtna för gemensamhetsanläggning och servitut.*

Fördelningen av p-platser och garage mellan delägande fastigheter i Tjöstelsröd ga:3, och de nya bostadsfastigheterna bör klargöras i planen om avtal med fastighetsägarna inte träffats.

Kommentarer: Enligt uppgift har ett avtal träffats. Detta avtal bör redovisas för kommunen innan planen antas.

6 B *Hur ska g-området avgränsas mot område för parkering?*

Kommentarer: I princip ska avgränsningen göras ungefär så som illustrationen visar. Detta visas i kommande ansökan till lantmäteriförrättning. Lantmätaren bestämmer sedan den exakta avgränsningen.

6 C *Hur ska fastighetsindelning se ut vid avstyckning av bostadsfastighet/bostadsfastigheter?*

Kommentarer: I princip ska avstyckningen göras ungefär så som illustrationen visar. Detta visas i kommande ansökan till lantmäteriförrättning. Lantmätaren bestämmer sedan den exakta avgränsningen.

6 D *Ska y-område gälla inom befintlig väg?*

Kommentarer: Se 5 C ovan.

6 E Skall även område x1 ligga kvar på kommunal fastighet där den löper längs stenmur som enligt genomförandebeskrivning en skall ligga kvar på kommunägda Tjöstelsröd 1:1?

Kommentarer: Se 5 B ovan.

6 F Krävs servitut eller ledningsrätt för vatten och avloppsledningar?

Kommentarer: Kommunen är huvudman för allmän plats och kommer att förbli ägare av densamma. Där behövs således ingen ledningsrätt. När ansökan om lantmäteriförrättning görs bör också det eventuella behovet av ledningsrätt på kvartersmark framgå.

REVIDERINGAR

Revideringen får anses som förtydliganden och en obetydlig förändring som inte påverkar sakägare negativt. Därför erfordras inte någon ny utställning eller godkännande av sakägare.

UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDET

Utlåtandet skickas för kännedom till:

Tjöstelsröds Ängars Samfällighetsförening, c/o Christer Fransson

Fredrik Gustavsson o Maria Jämting, Tjöstelsröd 1:51

Gunilla Olovson, Tjöstelsröd 1:22 och 1:53

Claudia och Staffan Asp, Tjöstelsröd 1:23

Christina o Conny Äng, Tjöstelsröd 1:50

Anna Olsson o Clas Andersson, Tjöstelsröd 1:44

Länsstyrelsen

VEM ÄR BERÄTTIGAD ATT ÖVERKLAGA ETT PLANANTAGANDE?

Följande ska få en överklagandehänvisning om detaljplanen antas:

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att ingen är berättigad att överklaga ett planantagande.

Länsstyrelsen kommer att få en begäran om prövning om detaljplanen antas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Charles Hörnstein
t f planchef

Mats Windmark
planarkitekt