



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Ärendebeteckning

Planen är antagen av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 14 april 2011 § 155.
Detta beslut vann laga kraft den 16 februari 2012.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

MUNKEBY 1:116 m fl

Dragsmarks församling, Uddevalla kommun

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering
Samrådsredogörelsen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad den 6 april 2010

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Förslag till detaljplan för Munkeby 1:116 m fl, upprättat den 10 november 2008, har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda fastighetsägare enligt sändlista. Planförslaget har varit utställt för samråd Norgårdens bibliotek, Medborgarkontoret samt utanför Miljö och Stadsbyggnads entré. Det fanns även på kommunens hemsida. Innan detta planförslag upprättades har ett programsamråd skett. Se särskild redogörelse

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER

samt

MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen, 2009-01-20

(Yttrandet i sin helhet)

A Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

B Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet. Däremot måste VA-hanteringen utredas och redovisas som underlag inför bedömningen av om det som föreslås blir olämpligt med avseende på riksintresset.

C Riksintressen

Planen bör inte föras till antagande innan kommunen försäkrat sig om att föreslagen avloppsanläggning kan ordnas så att näringstillförseln till Gullmarn inte ökar. Det vill säga att utsläppspunkten för va- och dagvattnet inte hamnar i Strömmarna (Natura 2000-området). Länsstyrelsen understryker vikten av att grundvattenutredning samt miljöinspektörens yttrande (2008-11-03) beaktas. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att eventuellt grundvattenuttag bör samordnas, vattendom kommer sannolikt att krävas.

Kommentarer: Utredning om avloppsreningsverket pågår. Utsläppspunkt för renat avloppsvatten föreslås till Koljöfjorden. Hantering av dagvattenfrågan framgår av planbeskrivningen. Kompletterande hydrogeologisk utredning har utförts och den visar att områdets vattenförsörjning fungerar.

D Råd om tillämpningen av PBL

Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI delar bedömningen att stabilitetsproblem inte föreligger. SGI delar även bedömningen att förutsättningar för blocknedfall eller bergras saknas mot bakgrund av de topografiska och geologiska förhållanden som redovisats. SGI förutsätter att Boverkets krav på maximalt tillåten radonhalt i inomhusluften bevakas i byggskedet. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande som skall beaktas.

Kommentarer: Se punkt 6.

Vägverket

Vägverket uppmärksammar att väg 751 från Fiskebäckskilsvägen till Flatön har en begränsning till bärighetsklass 2. Detta är av betydelse då utbyggnad av området påbörjas och byggtransporter genomförs. Länsstyrelsen hänvisar till Vägverkets yttrande som skall beaktas.

Kommentarer: Synpunkterna noteras, genomförandebeskrivningen kompletteras.

Vattenfall

Vattenfall har anläggningar inom området. En nätstation, 10 kV kabel, 0,4 kV-luftledning och 0,4 kV kablar. Enligt Nät 2004 K 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivåer ändras eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vattenfall har en 10 kV-luftledning i närheten av planområdet. Enligt Starkströmsföreskrifterna 1999:5 skall säkerhetsavståndet vara minst 5 meter för en 10 kV-luftledning. Enligt ELSÄK-FS 2008:1 får en 0,4 kV-luftledning vara framdragen över eller invid en byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nå från fönster, balkong eller tak. Den som önskar flytta eller på annat sätt förändra en nätanläggning står för kostnaderna. Länsstyrelsen hänvisar till Vattenfalls yttrande som skall beaktas.

Kommentarer: Se punkt 5.

Skanova

Skanova upplyser om att det inom planområdet finns teleanläggning som skall beaktas vid planens genomförande. Exploatören skall i god tid ta kontakt med Nätplanering Väst för samordning. Alla kostnader för ändring av teleanläggning skall bäras av exploatören. Länsstyrelsen hänvisar till Skanovas yttrande som skall beaktas.

Kommentarer: Se punkt 4.

Övriga externa synpunkter

Skogsstyrelsen och Bohusläns Museum har inget att erinra mot förslaget.

E Synpunkter i övrigt

I planbeskrivningen framgår inte att kustvattenområdet (Koljöfjorden) ingår i Länsstyrelsens förteckning över musselvatten som skall skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten, vilket bör kompletteras.

Kommentarer: Planbeskrivningen kompletteras.

F Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

2. Lantmäterimyndigheten, 2008-12-19

Synpunkter och förtydliganden under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" i genomförandebeskrivningen.

Kommentarer: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

3. Bygg och miljöavdelningen, 2008-11-27

A *Ett förslag hur fastigheterna skall försörjas med dricksvatten skall tas fram. Till förslaget krävs en kompletterande hydrogeologisk utredning. Även för de befintliga fastigheter som ingår i planen måste vattenfrågan utredas.*

Kommentarer: Kompletterande hydrogeologisk utredning har utförts. Den visar att områdets vattenförsörjning fungerar

B *Ett förslag till hur avloppsreningen kommer att se ut bör snarast tas fram. Det bör redovisa alternativa förslag till placering och utsläppspunkt, reningsverk och reningsgrad samt hur många som kommer att anslutas till verket. Verket bör förberedas för att hela området kan anslutas om det blir aktuellt. Bygg o miljöavdelningen rekommenderar att en gemensamhetsanläggning bildas för avloppsanläggningen. Bygg o miljöavdelningen avser att göra tillsyn på alla avloppsanläggningar i Munkeby under sommaren 2009. Fler fastigheter kommer därför sannolikt att bli intresserade av påkoppling under året.*

Kommentarer: Förutsättningarna för anläggande av ett reningsverk bygger på att nya tomter kan accepteras även av andra skäl. Vid genomförandet får, i samråd med Miljö och stadsbyggnad, anläggningens utformning, funktionskrav, utsläppspunktens exakta läge, framtida driftsfrågor etc klarläggas. Utredning om detta pågår för närvarande.

4. Skanova AB, 2008-12-08

Inom planområdet finns teleanläggning som skall beaktas vid planens genomförande. Alla kostnader för ändring av teleanläggningen skall bäras av exploatören.

Kommentarer: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

5. Vattenfall eldistribution AB, 2008-12-05

Vattenfall har anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Den som önskar flytta eller på annat sätt förändra en nätanläggning står för kostnaderna.

Kommentarer: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

6. Statens geotekniska institut (SGI), 2008-11-27

I planbeskrivningen görs bedömningen att stabilitetsproblem inte föreligger. Mot bakgrund av information från utförd grundvattenutredning (Aqualog) samt SGU:s jordartskarta delar SGI denna bedömning. Vi delar också planförfattarens bedömning att förutsättningar för blocknedfall eller bergras saknas.

I planbestämmelserna regleras att bostäder skall ha radonskyddande konstruktion. SGI finner det tillräckligt med en översiktlig bedömning i planskedet och förutsätter att Boverkets krav på maximalt tillåten radonhalt i inomhusluften bevakas i bygglovskedet.

Sammanfattningsvis finner SGI från geoteknisk synpunkt förutsättningarna för ett plangenomförande som goda och vi har inga invändningar mot planförslaget.

7. Södra Gruvvägens samfällighetsförening, 2008-11-28

A Det anges att Södra Gruvvägens standard är god och att den nyligen breddats. Detta gäller endast fram till vägskälet till Stora Harholmevägen. Därifrån till nya lokalvägen (20-30 meter) har ingen breddning skett. En förbättring har diskuterats men fått anstå med tanke på här aktuella planfrågor.

Kommentarer: Planbeskrivningen förtydligas.

B Det som anges i underlaget om att lokalvägen skall ha lägre standard än övriga vägar i området känns oklart. Hur stor yta avsätts för vägområde?

Kommentarer: Det framgår av planbeskrivningen att lokalvägen inte planeras för att trafikeras av kommunens sopfordon då dessa ställer särskilda krav på vändplanens storlek. Vägområdet är 8 meter och planeras ha en körbanebredd på 5 meter.

C I det aktuella området passerar dagvatten vilket betyder att dikning är viktig.

Kommentarer: Utrymme för diken skall finnas.

D Utbyggnad av avloppssystem innebär grävningsarbeten i de områden där vägarna nyligen förbättrats. Var dessa ledningar skall gå framgår inte.

Kommentarer: Projektering av ledningsnät sker först när det klarlagts vilka fastigheter som skall ingå i avloppsanläggningen. Samråd sker då med vägsamfälligheten.

7 E *Nya tillkommande fastigheter innebär sannolikt en revision av gällande lantmäteriförrättning.*

Kommentarer: Framgår av genomförandebeskrivningen.

G *Vi anser att samrådshandlingen saknar ett avsnitt kring effekter på den befintliga samfälligheten. En konsekvensbeskrivning borde det finnas utrymme för. Den kunde även behandla möjligheten för att skapa en samfälld förrättning för såväl vägar som avloppsanläggning.*

Kommentarer: Konsekvenserna klarläggs i lantmäteriförrättning. I dagsläget är det inte klarlagt om avloppsanläggningen skall drivas i enskild regi eller upplåtas som gemensamhetsanläggning.

8. Per Lindvall, Munkeby 1:176, 2008-12-30

A *Vår grundläggande fråga är vem utöver kommunen som kan begära prövning av en detaljplan för annat markområde än sitt eget. Vi finner det anmärkningsvärt att vår fastighet nu är föreslagen att ingå i en plan utan att vi deltagit i denna process. Fastigheten tillförs inget värde genom planläggning.*

Kommentarer: Det är kommunen som avgör vilka fastigheter som skall ingå i detaljplanen. Fastighetsägarens önskemål att inte ingå i planen tillgodoses.

B *Vi är positiva till 5 tomter i området direkt väster om vår fastighet.*

C *Vatten och avloppslösningen skall begränsas till det primära intresset vilket är de 5 tomterna. Det ger vår fastighet minsta risk för olägenheter (lukt). Vi anser att renat avloppsvatten inte skall ledas mot Koljöfjorden där vi enligt servitut har en grävd vattentäkt. Vi har inget intresse att ingå i gemensamhetsanläggning för VA. Vid samråd i januari 2008 kring VA-frågan åtog sig Uddevalla kommun att undersöka möjligheten till att sammanbinda området med VA-system på Orust. Vi efterlyser vad dessa kontakter gett.*

Kommentarer: Enligt Tekniska kontoret är det inte aktuellt att sammanbinda Munkeby med VA-system på Orust. Befintliga avloppsanläggningar inom Munkeby är av skiftande kvalitet. Miljö och stadsbyggnad har gjort tillsyn av alla anläggningar under 2009. Fler fastigheter än de 5 tillkommande kommer sannolikt vara intresserade av att ingå i en samlad lösning med ett reningsverk. Utsläpp av renat avloppsvatten skall inte påverka befintliga vattentäkter.

D *Underlaget till planen innehåller felaktigheter avseende vår fastighet.*

Kommentarer: Planhandlingen justeras.

9. Åsa o Leif Henriksson, Munkeby 1:26, 2008-12-29

Utöver tidigare erinran om vattenförsörjning och omhändertagande av dagvatten vill vi framför följande:

Trafiken genom området Munkeby 1:26 är redan mycket intensiv och har successivt ökat kraftigt. Vi anser att den femte tomten skall anslutas till föreslagen lokalväg.

Kommentarer: Olägenheterna av att en tomt ansluts via Lilla Harholmevägen bedöms vara försumbara.

10. Siv Sundqvist, Munkeby 1:39, 2008-12-22

Hur skall toalettfrågan lösas? Med ett minireningsverk anser jag att det måste bli mulltoa eller vattentoa med tank för slamsugning. Vattenkvaliteten i Koljöfjorden kommer att försämrats med utloppsledning där. Tar ett minireningsverk död på alla coliforma bakterier och hur och av vem sköts det?

Kommentarer: Ett minireningsverk med efterbehandling håller mycket hög kvalitet och är bästa tekniska lösning där kommunalt avlopp saknas.

11. Mats Lindgren (för delägarna), Munkeby 1:50, 2008-12-19

A Vi ställer oss frågande till att ingå i detaljplanen. Vi har heller inte tillfrågats under upprättande av samrådshandlingen vilket vi tycker är anmärkningsvärt. Vi ställer oss även frågande till angiven minsta tomtstorlek då vår tomt går att dela i tre tomter på ett naturligt sätt vilket vi har för avsikt att göra.

Kommentarer: Fastighetsägarens önskemål att inte ingå i planen tillgodoses.

B Anslutning av 1:50 till reningsverket kan inte ingå som en förutsättning för det nya planförslaget.

Kommentarer: Fastighetsägarens önskemål att inte ingå i planen tillgodoses.

C Vi ställer oss frågande till bergvärme inom ett område med begränsad tillgång till vatten. Är det lämpligt att i plan bestämma typ av uppvärmning?

Kommentarer: Bergvärme är ett exempel på alternativ energikälla. Synpunkterna om dess lämplighet i ett område med begränsad vattentillgång är rimliga. Texten i planbeskrivningen ändras.

D Hur har Uddevalla kommun gått vidare med eventuell anslutning till VA-systemet på Orust?

Kommentarer: Enligt Tekniska kontoret är det inte aktuellt att sammanbinda Munkeby med VA-system på Orust.

E För fritidshus är inte minireningsverk att rekommendera då de får en ojämn belastning och lukter lätt uppstår. Luktfrågan måste beaktas, vår fastighet ligger i den vanligaste vindriktningen. Skall ett minireningsverk byggas kräver vi att det endast är avsett för de 5 tillkommande tomterna med självfall och ej för fler hus som ansluts med tryckledning. Vidare kräver vi att Uddevalla kommun alternativt entreprenören utreder olika möjligheter för vatten och avloppsfrågan och tar under beaktande frågor som färskvattentillgång, miljöbelastning, luktfrågor samt ekonomiska aspekter.

Kommentarer: Ett minireningsverk med efterbehandling håller mycket hög kvalitet och är bästa tekniska lösning där kommunalt avlopp saknas. Anläggningens utformning och funktion prövas vid tillståndsgivningen. Befintliga avloppsanläggningar inom Munkeby är av skiftande kvalitet. Miljö och stadsbyggnad har gjort tillsyn av alla anläggningar under 2009. Fler fastigheter än de 5 tillkommande kommer sannolikt att vara intresserade av att ingå i en samlad lösning med ett reningsverk. Kompletterande hydrogeologisk utredning avseende dricksvatten har utförts.

F Det framgår av Aqualogs utredning att vi har borrhälsbrunn på tomten vilket är fel. Vi har en grävd brunn med servitut mellan vår tomt och saltsjön. Dragningsav

ev spillvatten måste utredas så att tillflödet till vår brunn och kvaliteten på vårt vatten inte påverkas negativt.

Kommentarer: Synpunkten noteras. Ledningsnätet skall inte påverka befintliga vattentäkter.

11G *Beträffande väg finns servitut att använda befintlig väg över stamfastigheten. Vid genomförande av planen kräver vi att entreprenören skall bekosta och anlägga den planerade anslutningen till Lilla Harholmevägen samt för oss kostnadsfritt skriva in ett servitut hos Lantmäterimyndigheten.*

Kommentarer: Synpunkten får tas upp vid lantmäteriförrättning.

H *Vår uppfattning är att de 5 tomterna på Munkeby 1:116 kan accepteras om våra påpekanden och åtgärdsförslag beaktas.*

12. Ingemar Sörqvist, Munkeby 1:101, 2008-12-30

A *Vi anser inte att det är positivt att skogen gallras ut då det ändrar karaktären för vår fastighet. Vi förutsätter att föreslagen avloppsanläggning inte kommer att innebära olägenheter för oss avseende buller, lukt mm. Vi är oroliga för hur dagvattnet kommer att tas om hand då befintliga diken är hårt belastade.*

Kommentarer: Ett minireningsverk med efterbehandling håller mycket hög kvalitet och är bästa tekniska lösning där kommunalt avlopp saknas. Anläggningens utformning och funktion prövas vid tillståndsgivningen. Planbeskrivningen redovisar vissa åtgärder avseende dagvattenfrågan för tillkommande bebyggelse. ”Det kan därför vara aktuellt att anlägga någon form av fördröjningsmagasin med bräddavlopp inom fastighet (området) innan eventuellt överskottsvatten leds bort via diken. Fördröjningsmagasinet har den effekten att ”hastig” avrinning undviks och marken kan ta upp visst vatten genom infiltration och perkolation. Dagvattenfrågan bevakas i bygglov/byggnämnskedet”.

B *Vi anser att servitut erfordras för att ha sommarvattenledningar genom planområdet då vi helt är beroende av detta vatten.*

Kommentarer: Framgår av genomförandebeskrivningen.

13. Stefan Johansson m fl, Munkeby 1:118, 2008-12-28

Det saknas beskrivning av reningsverket, dess funktion och dimensionering mm. Uttalandet att inga störningar kan påräknas verkar svagt förankrat. Att det blir totalt luktfritt och ljudlöst verkar osannolikt. Att infiltration eller markbädd är helt störningsfri är också svårt att acceptera utan att argument som styrker detta presenteras.

I samband med mötet i Uddevalla stadshus 2008 uppkom önskemål om att kostnadsuppskatta alternativet med rördragning av färsk- och avloppsvatten över Kungsviken. Ett sådant förslag bör undersökas vidare och ställas mot förslaget med reningsverk.

Kommentarer: Ett minireningsverk med efterbehandling håller mycket hög kvalitet och är bästa tekniska lösning där kommunalt avlopp saknas. Anläggningens utformning och funktion prövas vid tillståndsgivningen. Enligt

Tekniska kontoret är det inte aktuellt att sammanbinda Munkeby med VA-system på Orust.

Följande har inget att erinra/inga synpunkter/tillstyrker:

14. Bohusläns Museum, 2008-12-16
15. Räddningstjänsten, 2008-12-30
16. Tekniska kontoret, 2008-12-19
17. Skogsstyrelsen, 2008-12-18

SAMMANFATTNING

Fastigheterna Munkeby 1:50 och 1:176 utgår ur detaljplanen. Avseende funktionsbeskrivning för minireningsverk hänvisas till Länsstyrelsen i Västra Götaland, rapport 2009:7. Kompletterande hydrogeologisk utredning har utförts. Resultatet visar att vattentillgången är tillräcklig samt av god kvalitet för fem nya fastigheter.

SAKÄGARE VARS SYNPUNKTER SOM HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS

- Per Lindvall, Munkeby 1:176
Åsa o Leif Henriksson, Munkeby 1:26
Mats Lindgren, Munkeby 1:50
Stefan Johansson m fl, Munkeby 1:118

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt