

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



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

HANDLÄGGARE

Mats Windmark

TELEFON 0522-69 73 24

mats.windmark@uddevalla.se

ARB 439

UTLÅTANDE

över detaljplan för

MUNKEBY 1:116

Dragsmark, Uddevalla kommun

Detaljplanen är upprättad av Planeco samhällsplanering den 20 november 2010.
Utlåtandet är upprättat av Miljö och Stadsbyggnad den 4 april 2011.

HANDLÄGGNING

Förslag till detaljplan för Munkeby 1:116, upprättad den 20 november 2010, har varit utställd för granskning på Medborgarkontoret, Norgårdens bibliotek samt vid Miljö och Stadsbyggnads kontor under tiden 24 februari – 24 mars 2011. Det fanns även på kommunens hemsida www.uddevalla.se.

Kungörelse om utställning infördes i Bohusläningen samt anslogs på kommunens anslagstavla den 24 februari 2011. Kopia av kungörelsen skickades den 23 februari 2011 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Planhandlingarna skickades samma dag till Länsstyrelsen m fl myndigheter. (Se sändlistan).

Plansamrådet sammanfattades och kommenterades i en samrådsredogörelse daterad den 6 april 2010. Programrådet sammanfattades och kommenterades i en programsamrådsredogörelse daterad den 9 oktober 2007.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDE samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen, 25 mars 2011

(Yttrandet i sin helhet).

A Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

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 under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

B Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken 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 bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

C Synpunkter på det utställda förslaget—Riksintressen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats. Det kan dock därutöver påpekas, att innan planen antas behöver kommunen försäkra sig om att föreslagen avloppsanläggning kan ordnas så att näringstillförseln till Gullmarsn inte ökar. Det vill säga att utsläppspunkten för VA och dagvatten inte hamnar i "Strömmarna" (Natura 2000-området). Anläggningar för avloppsvatten är tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet.

Utsläpp från avloppsanläggning får inte leda till negativ påverkan av Koljöfjorden som omfattas av riksintresse för naturvård, friluftsliv och yrkesfiske samt miljökvalitetsnormer för vatten.

Vid anläggande av brunnar ska hänsyn tas till grundvattnets kapacitet i området samt att befintliga brunnar inte försämras. Vattentäkt som förser mer än en en- eller tvåfamiljsfastighet med vatten kräver tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken. En gemensam lösning med vattendom kan vara att föredra.

Länsstyrelsen hänvisar till de av Vattenmyndigheten den 15 december 2009 beslutade kvalitetskraven i form av miljökvalitetsnormer för yt- och vattenförekoster. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att ett förslag till riktlinjer för handläggning av små avlopp i marina Natura 2000-områden har skickats till kommunen för samråd.

Kommentarer: Utsläppspunkt för renat avloppsvatten föreslås till Koljöfjorden. Vid tillståndsprövningen får utsläppspunktens exakta läge klarläggas. Övriga synpunkter noteras.

D Övriga synpunkter

Den hydrologiska utredningen beräknar att ett nyttjande av 93% av angiven grundvattenbildning förväntas. Endast 7% beräknas som naturligt flöde ut från området. I samma område är ytterligare en detaljplan på utställning. Hela fritidshusområdet kunde ha ingått i grundvattenutredningen med hänsyn till att fritidsboende kan bli åretruntboende med ökat vattenuttag. I förlängningen kan en översyn av hela grundvattenuttaget behövas.

Länsstyrelsen hänvisar till tidigare yttranden från Trafikverket, Vattenfall och Skanova.

1 D kommentarer: De utförda vattenutredningarna anger att vattentillgången förväntas vara tillräcklig för planområdena och deras omgivningar. Kommunen har beställt en detaljerad grundvattenutredning för ett betydligt större område än de två aktuella planområdena.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

2 Statens geotekniska institut, 3 mars 2011

Inga invändningar mot planförslaget.

3 Vattenfall Eldistribution, 18 mars 2011

Inget ytterligare att erinra då hänsyn tagits till våra synpunkter.

4 Miljö och stadsbyggnad, miljöavdelningen, 23 mars 2011

A Avlopp

Ansökan om gemensam avloppsreningsanläggning har lämnats in. Anläggningen kan byggas ut för ytterligare hushåll utöver de 15 som den dimensionerats för vilket är positivt.

Vattenverksamhet som förläggning av avloppsledning kan kräva tillstånd enligt Miljöbalken. Förfrågan om tillstånd måste göras hos Länsstyrelsens vattenvårdsenhet. Miljöavdelningen har tidigare framfört att det är lämpligt att samråda kring Natura 2000-frågan med Länsstyrelsen under planarbetet eftersom även åtgärder utanför Natura 2000-områden som kan påverka området kan kräva tillstånd.

Kommentarer: Utsläppspunkt för renat avloppsvatten föreslås till Koljöfjorden. Förutsättningarna för anläggande av ett reningsverk bygger på att nya tomter kan accepteras. Vid tillståndsprövningen får utsläppspunktens exakta läge klarläggas.

B Dricksvatten

Villkor om att vattenförsörjning ska lösas exempelvis utifrån den hydrogeologiska utredningen bör skrivas in som bestämmelse i planen.

För uttag av vatten för mer än en- eller tvåfamiljsfastighets husbehov krävs tillstånd enligt Miljöbalken. Förfrågan om tillstånd måste göras hos Länsstyrelsens vattenvårdsenhet. Det bör i planen fastställas krav på vattensnål teknik såsom snålspolande vattenarmaturer samt bevattningsförbud för att minimera uttaget av grundvatten.

Kommentarer: Det framgår av planbestämmelserna att tillstånd för vattentäkt ska finnas innan bygglov kan beviljas. Formuleringen förtydligas något. Planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse om snålspolande armaturer. Bevattningsförbud kan inte styras med planbestämmelser.

4 C Radon

Området för planerad bebyggelse är bedömt som normalriskområde.

Kommentarer: Planen innehåller redan planbestämmelse som garanterar att radonfrågan beaktas i samband med bygglov och byggsamråd.

D Energi och klimat

Utställningshandlingarna föreslår att alternativa uppvärmningsformer som pelletsanläggning och/ eller solfångare ska uppmuntras vilket är mycket positivt.

5 Per Lindvall, Munkeby 1:176, 21 mars 2011

Vidhåller att avloppsanläggningen ska dimensioneras för de fem tomter som planen avser och alltså inte omfatta ytterligare fastigheter. Utformningen av avloppsanläggningen är en avgörande faktor för vår inställning till planen. Vårt krav är att anläggningen redovisas på samma detaljnivå som i samrådsunderlaget. Vi kan inte acceptera att lösningar för avloppsanläggningen beslutas efter att detaljplanen fastställts.

Vi tycker fortfarande att en samordning av VA-frågan med Orust ska utredas.

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 utfört tillsyn av alla anläggningar under 2009. Fler fastigheter än de 5 tillkommande har behov av att ingå i en samlad lösning med t ex ett reningsverk. Detaljplanen i sig reglerar inte hur avloppet ska lösas, i synnerhet inte för fastigheter utanför planområdet. Avloppsanläggningen prövas enligt Miljöbalken, inte Plan- och bygglagen.

6 Karin Tolleson, Mats Lindgren, Annika Lindgren, Munkeby 1:50, 23 mars 2011

Vår mening är att tomter enligt planen kan avstyckas och bebyggas om nedanstående påpekande och kommentarer beaktas:

A *Ett minireningsverk innebär risk för olägenheter för närboende om det är "ojämn belastning" och om "tryckavlopp" används. Det kan undvikas vid rätt val av reningsverk samt att endast fastigheter med självfall ansluts.*

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 som sker enligt reglerna i Miljöbalken.

B *Det saknas en riskbedömning hur vår brunn påverkas om utloppsledning dras söder om vår tomt.*

Kommentarer: Hänsyn till befintlig brunn får tas vid projekteringen. Ledningen ska inte påverka befintliga vattentäkter.

C *Beträffande väg till fastigheten finns där servitut att använda befintlig väg över stamfastigheten. Vid genomförande av planen förutsätter vi att kostnader för ny anslutningsväg inte belastar vår fastighet.*

Kommentarer: Behandlas vid lantmäteriförrättning.

6 D *Vi ställer oss frågande till olika tomtstorlekar i den närliggande planen för Munkeby 1:85 m fl och denna. Vi tycker att en minsta tomtstorlek >1000 kvm införs så att syftet med en glesare, naturanpassad bebyggelse inte motverkas. Vi anser att en naturlig delning är viktigare än antalet kvadratmeter.*

Kommentarer: Med hänsyn till "luftigheten" görs bedömningen att 1500 kvm är en rimlig minsta tomtstorlek för detaljplanens 5 tomter.

7 Inger Johansson, Munkeby 1:118, 23 mars 2011

Vi yrkar att kommunen ska presentera ett förslag till en fullständig teknisk, ekonomisk och miljömässig lösning av avloppsfrågan för alla fastigheter i Södra Munkeby innan den utställda detaljplanen behandlas i Miljö och stadsbyggnadsnämnden.

Kommentarer: Södra Munkeby ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för avlopp.

8 Kjell Larsson, Munkeby 2:1. 22 mars 2011

Den nya bebyggelsen får inte ha vattentäkter på min fastighet och inte heller minska vattentillgången på min fastighet eller göra att salthalten ökar i mitt grundvatten.

Kommentarer: Detta är inte avsikten.

9 Samfällighetsförening Södra Gruvvägen, Munkeby ga:1, 21 mars 2011

A *Vi är i princip positivt inställda till förslaget. Vi anser dock att planen inte tillräckligt beaktar det som vår samfällighetsförening gemensamt sköter och utvecklar, nämligen vägar, diken och kulvertar. Nedanstående synpunkter behöver beaktas:*

B *Vi kräver att nuvarande sträckning av Skogshyddevägen bibehålls.*

Kommentarer: Skogshyddevägen ska inte flyttas.

C *Vi kräver att konsekvenserna av den ökade avrinningen från området utreds bättre samt om det visar sig nödvändigt antingen nuvarande eller blivande fastighetsägare åläggs att bekosta och genomföra nödvändiga åtgärder avseende diken och kulvertar samt andra lösningar.*

Kommentarer: Uddevalla kommun har tagit fram en dagvattenpolicy. Enligt denna bör, "från ett exploateringsområde inte avledas mer vatten efter det är bebyggt än det gjorde innan". De tunna jordlagren och förekomsten av berg försvårar ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Samtidigt ger stora tomter förutsättningar till att regnvatten naturligt tas upp av växtligheten. Fördröjningsmagasin med bräddavlopp inom fastighet (området) kan vara en alternativ lösning. Fördröjningsmagasinet har den effekten att "hastig" avrinning undviks och marken kan ta upp visst vatten genom infiltration och perkolation. Överskottsvatten leds ut i diken. Samråd förutsätts ske med vägsamfälligheten. Dagvattenfrågan bevakas i bygglov/byggnämnskedet.

9 D *Vi begär att passage av vägarna vid dragning av vattenledningar sker i samråd med styrelsen för samfälligheten samt att markägaren ordnar att vägar vid passageställen återställs i ursprungligt skick.*

Kommentarer: Instämmer. Vägar ska återställas efter utbyggnad av korsande ledningar.

E *Avrinningen från minireningsverket är inte beskrivet i detalj avseende sträckningen. Vi förutsätter att en sund princip följs och att inte badplatser äventyras.*

Kommentarer: Utloppsledningens/ utsläppspunktens läge bestäms vid tillståndsprovningen. Badplatser ska inte äventyras.

F *Alla anslutningar till befintligt vägnät bör göras i samråd med samfälligheten avseende placering och utformning. Vår bedömning är att nuvarande vägnät inte tål ytterligare exploatering av området i större skala. Vi accepterar ytterligare enstaka bebyggelse inom området som betjänas av våra vägar men motsätter oss alltså ytterligare storskaliga etableringar som planerna för 1:116 och 1:85. Varken kommunen eller markägarna behöver ta ansvaret för vägnätet. Under byggtiden är det viktigt att markägaren informeras om sin skyldighet att återställa eventuella skador på vägarna som uppkommit.*

Kommentarer: Ny lokalvägs placering framgår av plankartan. Denna lokalväg ska inte ingå i vägsamfällighetens ansvarsområde. Återställning efter eventuella skador regleras på sedvanligt sätt efter besiktning.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna kompletteras enligt kommentarer ovan. Kompletteringarna är av redaktionell art och påverkar inte någon sakägare negativt. Det finns kvarstående erinringar från plansamrådet och programsamrådet.

UNDERRÄTTELSE ENLIGT PBL 5:27 resp 5:30 mm

Utlåtandet skickas för kännedom till

Bengt Olsson

Planeco Samhällsplanering

Kjell Larsson

Siv Sundquist

Per Lindvall, Munkeby 1:176

Karin Tollesson, Munkeby 1:50

Mats Lindgren, Munkeby 1:50

Annika Lindgren, Munkeby 1:50

Inger Johansson, Munkeby 1:118

Södra Gruvvägens Samfällighetsförening, Munkeby ga:1

Åsa o Leif Henriksson, Munkeby 1:26

Ingemar Sörqvist, Munkeby 1:101

Stefan Johansson, Munkeby 1:118

Sven Fock, Munkeby 1:105

Ståhl, Munkeby 1:72

Hellgren, Munkeby 1:73

Wiklund, Munkeby 1:74
Sven o Ann-Catrine Sundqvist, Munkeby 1:39
samt till länsstyrelsen.

Följande ska få en överklagandeanvisning om planen antas:

Per Lindvall, Munkeby 1:176
Karin Tollesson, Munkeby 1:50
Mats Lindgren, Munkeby 1:50
Annika Lindgren, Munkeby 1:50
Inger Johansson, Munkeby 1:118
Södra Gruvvägens Samfällighetsförening, Munkeby ga:1
Åsa o Leif Henriksson, Munkeby 1:26
Ingemar Sörqvist, Munkeby 1:101
Stefan Johansson, Munkeby 1:118
Sven Fock, Munkeby 1:105
Ståhl, Munkeby 1:72
Hellgren, Munkeby 1:73
Wiklund, Munkeby 1:74
Sven o Ann-Catrine Sundqvist, Munkeby 1:39

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

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Mats Windmark
t f planchef

