

# ANTAGANDEHANDLING

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

### ROTVIKSBRO HANDEL (Rotvik 1:9 m fl)

Högås, Uddevalla kommun

Detaljplanen har upprättats av Planeco samhällsplanering den 17 november 2007.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad den 7 oktober 2008.

---

#### HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under tiden 15 januari – 7 mars 2008 till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt statliga, regionala och kommunala instanser m fl enligt sändlista. Planförslaget har samtidigt varit utställt för samråd i Miljö och Stadsbyggnads foajé, på Medborgarkontoret i Rådhuset och Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida, [www.uddevalla.se](http://www.uddevalla.se).

#### SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

##### 1. Tekniska nämnden, protokoll/yttrande dat 08-03-13

*Tekniska nämnden hänvisar till kontorets skrivelse:*

*Kontoret har inget att erinra mot planens intentioner.*

*Detaljplanen förutsätter utbyggnad av det kommunala VA-nätet. Den aktuella sträckan planeras att påbörjas 2010-2011. Kostnaderna för överföringsledning mellan Överby och Rotviksbro, inklusive sanering inom Lanesund, beräknas till 45 mkr, varav överföringsledningen utgör cirka 20 mkr. Om VA-ledningen skall nå Rotviksbro före 2012 krävs omprioriteringar av investeringsbudgeten.*

**Kommentar:** Planhandlingarna förtydligas så att det klart framgår att anslutning till det kommunala va-nätet skall ske när ledningen är anlagd. Ett avtal mellan kommunen och exploatören om ett sådant förfarande skall upprättas innan detaljplanen antas. Genomförandebeskrivningen skall kompletteras.

##### 2. Kultur- och fritidsnämnden, protokoll/yttrande dat 08-02-20

*Nämnden beslutar att godta förslaget om följande aspekter får en tydligare belysning:*

- a) att jordbruksmark tas i anspråk för handel,*
- b) att strandskyddet minskas,*
- c) att rivningsförbud om möjligt inskrivs för Högås-Torp 1:8 och en kommunikation mellan äldre och nyare bebyggelse ordnas samt*
- d) att tillgängliggörandet och eventuella återställandet vid fornlämningen diskuteras med Bohusläns museum.*

**Kommentar:**

- a) Planbeskrivningen föreslås tydligare beskriva att jordbruksmark tas i anspråk.
- b) Förvaltningen är av uppfattningen att handlingarna är tydliga nog.
- c) Ett rivningsförbud har inget stöd i kommunens kulturmiljövårdsprogram, varför det ej föreslås.
- d) Detaljplanens utformning påverkar inte eventuellt återställande av vägbanken.

**3. Lantmäterimyndigheten, yttrande dat 08-03-03**

*Lantmäterimyndigheten har inga erinringar till detaljplanen men har några mindre synpunkter avseende genomförandefrågor:*

- *plangräns kontra fastighetsgräns,*
- *ansvar för rensning av diken/bäckar samt*
- *behov av servitut utanför planområdet beroende på anläggande av avloppsanläggning.*

**Kommentar:** Frågeställningarna har efter det att yttrandet inkom, enligt uppgift från planförfattaren, diskuterats med Lantmäterimyndigheten och klarlagts tillsammans med exploatören.

**4. Miljö och Stadsbyggnad, bygg- och miljöavd, yttrande dat 08-02-25**

*Följande miljö och hälsoskyddsaspekter lämnas:*

<i>Radon</i>	<i>i e</i>
<i>Förorenad mark</i>	<i>bör beskrivas m h t befintlig bensinstation</i>
<i>Djurhållning</i>	<i>beskrivs inte, såvitt känt bedrivs ingen djurhållning</i>
<i>Vatten</i>	<i>precisering av vattentäktens kapacitet önskas, kontakt med länsstyrelsen bör tas för ev tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap</i>
<i>Avlopp</i>	<i>avloppslösning skall inte motverka Natura 2000-området, vidare bör diskussioner hållas med Tekniska kontoret angående kommunal anslutning</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>beskrivs i rimlig omfattning</i>
<i>Buller</i>	<i>detaljplanen bör medge möjlighet till bullerplank som skydd mot Rotvik 1:6</i>
<i>Energi</i>	<i>planen säger att byggnader skall värmas med el, vi anser att förnyelsebar värmekälla bör användas för uppvärmning</i>
<i>Avfall</i>	<i>beskrivs i rimlig omfattning</i>

**Kommentar:**

<i>Förorenad mark</i>	<i>planbeskrivningen skall kompletteras</i>
<i>Vatten</i>	<i>vattentäkten är en källa med kontrollprogram enligt miljö och stadsbyggnadsförvaltningens anvisningar, kapacitet 3 kubikmeter/timme (se även kommentar till punkt 1)</i>
<i>Avlopp</i>	<i>avloppsfrågans lösning förutsätter diskussion med såväl Miljö och Stadsbyggnad som tekniska kontoret (se även kommentar till punkt 1)</i>
<i>Buller</i>	<i>inryms inom detaljplanen om så erfordras</i>
<i>Energi</i>	<i>planbeskrivningen skall kompletteras</i>

## **5. Räddningstjänsten, yttrande dat 08-01-18**

*Upprättad riskanalys redovisar skyddsavstånd mellan transportled för farligt gods och byggnader. Det framgår även att ett område på 30 meter från vägen bör vara fritt från bebyggelse. Räddningstjänsten förutsätter att erforderligt skyddsavstånd beaktas i detaljplanen.*

**Kommentar:** Det framgår av riskanalysen att nytillkommande byggnader kan placeras 50 meter från väg 160 och erfordrar inga säkerhetshöjande åtgärder. Om avståndet minskas till 20 meter så behöver särskilda åtgärder vidtas som t ex tät och obrännbar vägg, avstängning av ventilationsanläggning, friskluftsintag etc. För befintlig byggnad rekommenderas att fönster mot väg 160 utförs i brandklass EI15. Befintlig affärsbyggnad har byggrätt i gällande detaljplan och är belägen som närmast knappt 20 meter från väg 160. Väggen mot vägen består av en hel tegelvägg med ett mindre fönsterparti. Entréer och utrymningsvägar är vända åt andra hållet. Plankartan skall kompletteras med bestämmelse som reglerar t ex fasadutformning mot väg 160. Vid nybyggnation skall samråd ske med räddningstjänsten och eventuella åtgärder dokumenteras i brandskyddsdocumentation.

## **6. Vägverket, yttrande dat 08-03-07**

*Om planen genomförs innebär det ökade trafikströmmar i området. Det är värdefullt att beräkna buller för aktuella fastigheter samt visa hur det kan komma att förändras med ett fullt utbyggt handelsområde.*

**Kommentar:** Kommunens översiktliga bullerkartläggning redovisar att fastigheterna på norra sidan av väg 161 har bullernivåer mellan 55-60 dB(A). Även om den direkta trafiken till och från handelsområdet kommer att öka, så gör förvaltningen bedömningen att det är den passerande trafiken som är den dominerande störningskällan.

## **7. Vattenfall eldistribution AB, yttrande dat 08-03-03**

*Vattenfall tillstyrker planen under förutsättning att ett E-område för nätstation och u-område för 10 kV kablar säkerställs samt att transportvägen till nätstationen inte påverkas.*

**Kommentar:** Enligt planförfattaren är detaljplanen utformad enligt Vattenfalls synpunkter.

## **8. Statens geotekniska institut, yttrande dat 08-02-21**

*Sammanfattningsvis finner SGI att Geogruppen har klarlagt planområdets geotekniska förutsättningar på ett för planskedet tillfredsställande sätt. Det behöver dock klarläggas om nödvändiga åtgärder utmed bäcken är förenliga med strandskyddet samt säkerställas att dessa kommer till utförande.*

*Beträffande sättningsproblematiken är vi medvetna om att slutliga ställningstaganden beträffande typ och omfattning av förstärkningsåtgärder görs i byggskedet. För aktuellt område anser dock institutet att behov av åtgärder/restriktioner bör redovisas mera ingående i planhandlingarna eftersom de är avgörande för områdets funktion och standard samt eventuell påverkan på det strandskyddade området.*

*a) Slänten norr om planområdet utgörs av berg. SGI vill väcka frågan om risk för ytliga bergras/blocknedfall kan föreligga.*

*b) Geogruppen rekommenderar att slänten i bäcken erosionsskyddas. Strandskydd föreligger vilket innebär att åtgärdens genomförande bör klarläggas. Särskilda planbestämmelser erfordras för att säkerställa att åtgärden blir genomförd. Ett alternativ till erosionsskydd är att prickzonen utökas i sådan omfattning att viss erosion kan medges i ett långt perspektiv, ca 100 år.*

c) Planområdet är känsligt ur sättningsynpunkt. Att höjdsättningen i området skall anpassas till befintliga marknivåer är enligt vår bedömning inte tillräcklig vägledning. Eventuella förstärkningsåtgärder, utskiftning av jord mot lättfyllning etc kan påverka grundvattenbalansen i området varför eventuell påverkan på området kring bäcken även behöver klarläggas.

d) Dagvattenfrågan skall belysas i planarbetet m h t redan idag förekommande problem. Frågan hör samman med möjligheterna att förändra marknivån och eventuella åtgärder behöver därför klarläggas och vid behov säkerställas i planen.

e) I planbeskrivningen har redovisats att Rotviksbro utgör lågradonmark vilket är tillfyllt.

#### **Kommentar:**

a) Frågeställningen får hanteras av väghållaren då slänten ligger utanför planområdet.

b) Enligt planförfattaren så har Geogruppen kompletterat den geotekniska utredningen och konstaterar att erosions skydd erfordras på en sträcka av 10 meter på vardera sidan av transformatorstationen. Där gäller inte strandskyddet.

c) Kompletterande geoteknisk utredning erfordras i samband med projektering av nya byggnader för val av grundläggningssätt. Detta bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet. Planbestämmelse införs med innebörden att all schaktning och utfyllnad kräver marklov samt högsta tillåtna markbelastning.

d) Dagvatten leds genom makadambädd vilken även fungerar för infiltration av dagvatten. Planbestämmelsen skall förtydligas och planbeskrivningen kompletteras.

e) Noteras.

### **9. Länsstyrelsen, yttrande dat 08-04-03**

#### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, 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.

#### **Råd om tillämpningen av PBL**

##### a) Statens geotekniska institut (SGI)

Se punkt 8.

##### b) Natur

Länsstyrelsen anser att ett strandskydd på 10 meter utmed bäcken är tillräckligt för att säkerställa bäckens biologiska värden. Det är dock viktigt att det i terrängen tydligt framgår var gränsen går mellan verksamhetsområdet och naturmarken. Kommunen måste ansöka hos Länsstyrelsen om ett upphävande av strandskyddet fram till tiometersgränsen.

På sid 13 i planbeskrivningen bör även konsekvenser på Natura 2000-området samt eventuella konsekvenser av geotekniska åtgärder och det föreslagna erosions skyddet beskrivas.

Av planbeskrivningen bör det också framgå vilka krav som ställs på ett nytt reningsverk för att förhindra negativ påverkan på Natura 2000-området Havstensfjorden - Svälte Kile.

#### c) Dagvattenhantering

Då planområdet ligger intill Havstensfjorden - Svälte Kile som är ett Natura 2000-område krävs att vatten- och avloppshanteringens belyses och utformas på ett sådant sätt att Natura 2000-området inte påverkas negativt. Länsstyrelsen bedömer i nuläget att det inte finns någon uppenbar risk för en negativ påverkan på Natura 2000-området, vilket innebär att ingen prövning krävs enligt Miljöbalken 7:28a-b. Kommunen måste ändå redovisa föreslagna makadambäddar på plankartan samt ta fram ett detaljerat förslag på hur reningsanläggningen ska utformas.

#### d) Vatten

Föreslaget erosionskydd i vattendraget är inte lämpligt med tanke på öringsbeståndet i vattendraget. Erosionskydd är heller inte förenligt med förslaget om administrativ bestämning om marklov för trädfällning inom område med beteckningen "skydd" för säkerställande av vegetationszonen invid bäcken. Länsstyrelsen hänvisar därför till SGI: s yttrande som väcker frågan om ett alternativ till erosionskydd, att "prickmarken" utmed bäcken utökas i sådan omfattning att viss erosion kan medges i ett långt perspektiv ca 80-100 år. SGI påpekar även att i området där bäcken passerar befintlig bebyggelse, transformatorstation etc kan behov av erosionskydd finnas redan idag. Här kan Länsstyrelsen dock godta att bäcken erosionskyddas, eventuella behov av åtgärder behöver klarläggas i planskedet och säkerställas i planen. Erosionskyddet bör utformas i samråd med fiskerisakkunnig.

#### e) Buller

Ur planbeskrivningen framgår att buller från trafik inte kommer att överskrida fastställda riktvärden. Det framgår även att trafiken beräknas öka från maximal timtrafik 100 fordon till cirka 300 fordon. Planbeskrivningen bör ändå kompletteras med vilka bullernivåer som uppnås efter utbyggnad. Se även synpunkter från Vägverket nedan.

Vägverket konstaterar att planen medför ökade trafikströmmar i området. Därför är det värdefullt att beräkna buller för aktuella fastigheter samt visa hur det kan komma att förändras med ett fullt utbyggt handelsområde.

#### f) Vägverket

Vägverket vill även förtydliga att väg 161 för närvarande finns med i den regionala planen 2004-2015 för väginvesteringar för Västra Götalands län. Nu pågår ett arbete med planen för 2010-2019 där regionen så småningom kommer att besluta vad denna framtida plan kommer att innehålla. Vägverket kan således inte säga när utbyggnaden av väg 161 kommer att genomföras.

#### g) Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att vägminnet bör kunna framträda utan visuell påverkan samt omges av en naturlig miljö. Därför är det inte lämpligt att tillåta reservparkering närmast vägminnet, vilket gör att området bör minskas på plankartan. Ur planbeskrivningen på sid. 13 framgår att Länsstyrelsen beslutar om erforderligt fornlämningsområde. Länsstyrelsen vill förtydliga att det inte i normalfallet är Länsstyrelsen som beslutar om ett fornlämningsområde utan det sker endast vid behov.

#### h) Tillgänglighet

Ur planbeskrivningen framgår att väg 160 och 161 trafikeras med ett flertal busslinjer med hållplatslägen i anslutning till Rotviksbro handel. Det är av stor vikt att visa hållplatsernas lägen på karta samt redovisa hur oskyddade trafikanter förflyttar sig på ett trafiksäkert sätt mellan hållplats och entréer.

#### i) Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har anläggningar inom planområdet, en nätstation, 10 kV- kablar och 0,4 kV- kablar. Ett E-område för nätstation ska säkerställas i planen och ett u-område för 10 kV- kablarna. Det förutsätts att transportvägen till nätstationen inte påverkas.

#### j) TeliaSonera

TeliaSonera konstaterar att det finns ett antal telekablar genom planområdet som måste åtgärdas och eventuellt flyttas vid exploatering. Kostnader för åtgärder av telekablar ska bäras av exploatören. Skanova Access ska kontaktas i ett tidigt skede för att medverka så att befintliga telekablar inte blir ett hinder för exploateringen.

#### k) Planbestämmelse

Innebörden av planbestämmelse ”skydd” bör klarläggas, vad gäller skyddet mot?

#### l) Risk och säkerhet

Ur planbeskrivningen framgår att riskanalys är utförd. Av denna framgår att nya byggnader kan placeras 50 meter från väg 160 utan att särskilda säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas. Om avståndet minskas till exempelvis 20 meter krävs åtgärder som tät och obrännbar vägg, avstängning av ventilationsanläggning, placering av friskluftsin- tag, avkörningsskydd mm. Länsstyrelsen anser att räddningstjänsten bör få tillfälle att lämna synpunkter på riskanalysen samt föreslagna riskreducerande åtgärder. Den utförda riskanalysen samt riskreducerande åtgärder bör även redovisas i sin helhet till planbeskrivningen.

#### **Kommentar:**

- a) Se kommentar till punkt 8.
- b) Gränsen mellan verksamhetsområde och naturmarken skall göras tydligare på plankartan då strandskyddsområdet föreslås redovisas som allmän platsmark, natur. Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenser för NATURA 2000-området. Av planhandlingarna skall det framgå att området skall anslutas till det kommunala va-nätet.
- c) Makadambäddar anordnas mellan parkeringsraderna varför det är svårt att exakt ange var dessa placeras. Makadambäddarna skall ge förutsättningar för infiltration av dagvatten i marklagren. Detta införs som planbestämmelse och bevakas i bygglöv-/bygganmälskedet.
- d) En särskild utredning angående Rotviksbäcken och dess naturvärden har utförts av Thorsson&Åberg, Miljö och vattenvård AB. Sammantaget med den kompletterande geotekniska utredningen kan konstateras att erosionsskydd endast behövs i anslutning till transformatorstationen. Översta lagret skall då förses med natursten.
- e) Se kommentar till punkt 6.
- f) Planbeskrivningen kompletteras.
- g) Område för reservparkering kan minskas.
- h) Hållplatslägen skall redovisas i planhandlingarna.
- i) Se kommentar till punkt 7.
- j) Synpunkterna noteras.

k) Inom område betecknat med skydd skall inte körvägar, parkering, upplag etc få förekomma samt träd fällas utan att marklov beviljas. Bestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras.

l) Räddningstjänsten har yttrat sig. Planbeskrivningen skall kompletteras.

#### **10. Kjell Johansson, Torp 1:3-4 samt Åsen 1:27, skrivelse dat 08-01-19**

a) *Det framgår att bäcken bör erosionsskyddas. Med tunga transporter invid bäcken skall väl bäcksidan säkras innan den rasar och skär ut en ny bäckfåra på min sida.*

b) *Eftersom Torp 1:8 ingår i planen påverkas ytterligare en bäck, "Torpbäcken", av dagvatten från hårdgjorda ytor. Dessutom måste bäcken kunna rensas. Vägtrumman under väg 160 har sjunkit och har dålig genomströmning.*

c) *På Torp 1:8 finns en vattenledning med servitut som går till ladugård på andra sidan väg 160.*

d) *Handelsområdets utvidgning får inte förhindra utveckling av lantbruk med djurhållning då nu även Torp 1:8 ingår i planen.*

#### **Kommentar:**

a) Erosionsskydd i bäcken skall omfatta området kring transformatorstationen.

b) Nödvärdigt underhåll av bäcken får överenskommas mellan berörda fastighetsägare. För vägtrumman under väg 160 ansvarar Vägverket.

c) Servitutet påverkas inte av detaljplanen.

d) Så är inte avsikten.

#### **11. Jimmy Joelsson, Rotvik 1:8, skrivelse dat 08-03-30**

*Det är redan idag mycket trafik, mer blir det med bredare väg och ett större köpcentrum mitt emot. Vi har försökt många gånger med Vägverket att dom skall byta ut våra fönster mot ljudrutor men dom säger tvärt nej. Ett bullerplank hade varit det bästa då ljud även reflekteras från pizzerian, detta fenomen kommer att förstärkas ytterligare med det nya köpcentrum som får en reflekterande vägg mot vår tomt.*

*Sätt upp en fartkamera med 30-gräns kring alla utfarter runt Rotan och macken. Det hade gjort gott åt ljudnivån samt alla risker med farliga utfarter.*

#### **Kommentar:**

Synpunkterna bör i första hand framföras till Vägverket. Den nya byggrätt som tillkommer är belägen cirka 100 meter från bostadshuset på 1:8 och ger inget mätbart tillskott av buller.

#### **Följande har ingen erinran:**

12. Socialnämnden, protokoll/yttrande dat 08-02-20

13. Barn- och utbildningsnämnden, protokoll/yttrande dat 08-02-28

14. Bohusläns museum

15. P4, Skövde

16. Svenska Kraftnät

#### **SAMMANFATTNING**

Efter komplettering och ändring av planhandlingarna enligt kommentarerna ovan föreslås att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23.

## **SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS**

Synpunkter från sakägare som, helt eller delvis, ej tillgodosetts och som berör detaljplanen har i samrådsskedet lämnats av:

Kjell Johansson, Torp 1:3-4 m fl och  
Jimmy Joelsson, Rotvik 1:8.

Från programskedet finns det kvarstående synpunkter från:

Stig Viktorsson o Anna-Greta Karlsson, Högås-Torp 1:6 och

Uusitalos fastighetsbolag AB genom Advokatfirman Hammar KB, Rotvik 1:7, 1:14.

Ovan redovisade sakägare kommer att få s k ”överklagandeanvisning” om detaljplanen antages utan att synpunkterna tillgodosetts.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna samrådsredogörelsen,
- att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen samt
- att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23.

## **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**

Håkan Björkman  
stadsbyggnadschef

Hans Johansson  
planchef